

Årsredovisning 2023

Brf Tegelmanoliten

769625-6853



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning vid förlust	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Telenätet 1	2014	Stockholm

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m². Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns ett styrelseförråd för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café J & J AB	2026-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har år 2016 erhållit 342 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Erika Lindgren	Ordförande
Joel Borggrén-Franck	Styrelseledamot
Johan Dahl	Styrelseledamot
Maria Edh	Styrelseledamot
Pär Höglund	Styrelseledamot
Mikael Forssell	Suppleant
Nils Erik Nordman	Suppleant
Elisa Palha	Suppleant
Alice Segerblad	Suppleant

Valberedning

Ylva Fagraeus Lundström
Waillon Le

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-04. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Framtagande av underhållsplan
Framtagande av brandskyddsplan
Installation av hjärtstartare
- 2019** ● Installation av LED belysning
Installation av laddstolpar

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av varmvattenmätare för lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fortsatt genomföra en årlig brandskyddskontroll samt övriga egenkontroller under året.

Bygglovshandlingar för installation av solceller är inskickad enligt tidigare stämmobeslut och förväntas godkännas under våren 2024. Beslut om genomförande är ej fattat.

Lokalhyresgästen har under året med styrelsens hjälp byggt om sin ventilation för att klara nya myndighetskrav och få bättre arbetsmiljö i köket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen förnyat avtalet med Telia som levererar bredband tv-utbudet och tecknat ett nytt avtal för snöröjning med Snöröjningsakuten. I övrigt har inga nya avtal tecknats men styrelsen ser kontinuerligt över och jämför priser mellan olika leverantörer för att säkerställa behovet i fastigheten.

Övriga uppgifter

Under sommaren lossnade en platta från portalen på innergården. Styrelsen utreder ärendet och har spärrat av delar av innergård och trappa för att säkerställa att ingen blir skada. Styrelsen har tagit hjälp av jurister för att föra dialog med JM om vem som bär ansvaret i frågan och diskussionen går framåt.

Föreningen har genomfört en lyckad och trevlig städdag både inom-och utomhus med en avslutande grillning. Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla som deltog.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 772kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 369 727	7 344 448	7 299 643	7 295 724
Resultat efter fin. poster	-357 219	-362 239	214 226	732 955
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	1 900 250	1 641 200	1 382 150	1 123 100
Taxeringsvärde	447 932 000	447 932 000	271 545 000	271 545 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	725	729	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	84,5	85,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 645	9 872	10 075	10 463
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 980	8 167	8 335	8 657
Sparande per kvm totalyta, kr	242	242	298	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	87	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	9	9	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	131	145	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,20	1,01	1,27
Räntekänslighet (%)	11,75	13,61	13,81	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 291 750 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 518 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året höjt avgifterna med 12% samt att avgifterna höjts med 6% i början av 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	203 967 000	-	-	203 967 000
Upplåtelseavgifter	147 153 000	-	-	147 153 000
Fond, yttre underhåll	1 641 200	-	259 050	1 900 250
Balanserat resultat	1 519 131	-362 239	-259 050	897 842
Årets resultat	-362 239	362 239	-357 219	-357 219
Eget kapital	353 918 092	0	-357 219	353 560 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	897 842
Årets resultat	-357 219
Totalt	540 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	259 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 480
Balanseras i ny räkning	291 053
	540 623

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 369 727	7 344 448
Övriga rörelseintäkter	3	173 688	67 213
Summa rörelseintäkter		8 543 414	7 411 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 179 938	-3 275 535
Övriga externa kostnader	8	-452 110	-385 520
Personalkostnader	9	-242 310	-218 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 875 248	-2 857 368
Summa rörelsekostnader		-6 749 606	-6 737 367
RÖRELSERESULTAT		1 793 809	674 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 819	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 170 846	-1 036 603
Summa finansiella poster		-2 151 027	-1 036 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-357 219	-362 239
ÅRETS RESULTAT		-357 219	-362 239

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	433 065 399	435 751 887
Maskiner och inventarier	12	1 060 677	1 249 437
Summa materiella anläggningstillgångar		434 126 076	437 001 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		434 126 076	437 001 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 989	30 199
Övriga fordringar	13	351 101	73 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	419 964	270 976
Summa kortfristiga fordringar		885 054	374 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 859 009	3 707 457
Summa kassa och bank		3 859 009	3 707 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 744 063	4 081 823
SUMMA TILLGÅNGAR		438 870 139	441 083 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		1 900 250	1 641 200
Summa bundet eget kapital		353 020 250	352 761 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		897 842	1 519 131
Årets resultat		-357 219	-362 239
Summa fritt eget kapital		540 623	1 156 892
SUMMA EGET KAPITAL		353 560 873	353 918 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	46 012 320	36 456 280
Övriga långfristiga skulder		110 000	110 000
Summa långfristiga skulder		46 122 320	36 566 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	37 276 480	48 784 520
Leverantörsskulder		427 256	403 490
Skatteskulder		158 640	144 770
Övriga kortfristiga skulder		5 272	7 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 319 298	1 258 215
Summa kortfristiga skulder		39 186 946	50 598 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		438 870 139	441 083 147

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 793 809	674 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 875 248	2 857 368
	4 669 057	3 531 662
Erhållen ränta	19 819	70
Erlagd ränta	-2 150 259	-906 671
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 538 616	2 625 061
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-510 688	-4 571
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 624	173 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 103 553	2 794 302
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-268 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-268 185
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	97 600	55 751 205
Amortering av lån	-2 049 600	-57 508 005
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 952 000	-1 756 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	151 553	769 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 707 457	2 938 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 859 009	3 707 457

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	6,67 - 20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 501 888	5 798 942
Hysesintäkter, lokaler	134 413	121 248
Hysesintäkter, p-platser	992 500	864 950
Fastighetsskatt, lokal	9 024	9 024
Avgifter bredband	296 604	296 604
Intäkt varmvatten	320 555	206 254
Övriga intäkter	114 743	47 426
Summa	8 369 727	7 344 448

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga vidarefakturerade intäkter	36 583	0
Övrigt	1 740	67 213
Elstöd	135 365	0
Summa	173 688	67 213

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övriga vidarefakturerade kostnader	36 583	0
Fastighetsskötsel	168 134	169 813
Besiktning och service	205 710	97 535
Städning	233 221	222 501
Parkerings tjänst	0	26 867
Trädgårdsarbete	66 671	56 054
Snöskottning	0	43 901
Övrigt	3 077	125
Summa	713 396	616 795

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparation och underhåll, bostäder	71 655	16 355
Reparation och underhåll, lokaler	19 183	0
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	156 846	124 816
Reparation och underhåll, installationer	114 824	211 202
Reparation och underhåll, hissar	25 620	147 597
Reparation och underhåll, övrigt	11 164	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	9 480	2 907
Summa	408 772	502 878

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	636 978	889 072
Uppvärmning	626 568	513 838
Vatten	98 724	97 004
Sophämtning	218 640	186 665
Summa	1 580 910	1 686 579

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81 087	70 421
Övrigt	15 085	18 174
Bredband och TV	301 368	301 368
Fastighetsskatt	79 320	79 320
Summa	476 860	469 283

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	160 879	156 164
Förbrukningsmaterial	97 472	15 034
Revisionsarvode	22 725	21 478
Ekonomisk förvaltning	114 770	109 017
Konsultkostnader	56 264	83 826
Summa	452 110	385 520

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 799	166 600
Sociala avgifter	58 511	52 344
Summa	242 310	218 944

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 170 182	1 036 088
Övriga räntekostnader	664	515
Summa	2 170 846	1 036 603

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	455 116 916	455 116 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	455 116 916	455 116 916
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 365 029	-16 678 541
Årets avskrivning	-2 686 488	-2 686 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 051 517	-19 365 029
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	433 065 399	435 751 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>132 515 076</i>	<i>132 515 076</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	275 800 000	275 800 000
Taxeringsvärde mark	172 132 000	172 132 000
Summa	447 932 000	447 932 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 837 698	1 569 513
Inköp	0	268 185
Utgående anskaffningsvärde	1 837 698	1 837 698
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-588 261	-417 381
Avskrivningar	-188 760	-170 880
Utgående avskrivning	-777 021	-588 261
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 060 677	1 249 437

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	89 249	69 084
Fordran SEB	260 644	0
Övriga fordringar	1 208	4 107
Summa	351 101	73 191

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 981	59 200
Fastighetsskötsel	9 019	0
Försäkringspremier	97 083	5 869
Bredband och TV	110 403	75 342
Förvaltning	29 660	28 552
Vatten	130 818	102 013
Summa	419 964	270 976

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-09-28	4,52 %	12 675 840	13 066 240
Stadshypotek AB	2023-04-30	0,33 %		16 943 040
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,28 %	18 052 640	18 443 040
Stadshypotek AB	2024-04-30	1,97 %	18 052 640	18 443 040
Stadshypotek AB	2023-09-29	3,11 %		18 345 440
SEB	2025-04-28	3,94 %	16 455 040	
SEB	2024-09-28	4,42 %	18 052 640	
Summa			83 288 800	85 240 800
Varav kortfristig del			37 276 480	48 784 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 528 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 324	1 471
El	100 854	178 200
Uppvärmning	120 848	70 151
Revision	24 000	21 000
Utgiftsräntor	164 347	143 760
Vatten	43 105	37 380
Arvoden och sociala avgifter	134 800	114 650
Avfallshantering	34 581	41 759
Förutbetalda avgifter/hyror	695 439	649 844
Summa	1 319 298	1 258 215

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

104 000 000

2022-12-31

104 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen hade den 4 februari en extra föreningsstämma där man beslutade att anta dom nya stadgarna som föreslagits. Den 1 januari 2024 blev det förbjudet att använda matavfallskvarnen i lägenheten och matavfall måste sorteras i kärnen i soprummet.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Erika Lindgren
Ordförande

Joel Borggrén-Franck
Styrelseledamot

Johan Dahl
Styrelseledamot

Maria Edh
Styrelseledamot

Pär Höglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Kurt Magnus Emilsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515455790

Dokument

Brf Tegelmanoliten, 769625-6853 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-17 15:14:15 CEST (+0200) av Malin
Löf (ML)
Färdigställt 2024-04-22 14:36:00 CEST (+0200)

Initierare

Malin Löf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Erika Lindgren (EL)
Balaloo_133@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA LINDGREN"
Signerade 2024-04-18 11:52:32 CEST (+0200)

Joel Borggrén-Franck (JB)
jobf@hey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel
Borggrén-Franck"
Signerade 2024-04-18 15:20:22 CEST (+0200)

Johan Dahl (JD)
jdahl.87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Dahl"
Signerade 2024-04-18 14:35:13 CEST (+0200)

Maria Edh (ME1)
maria.styrelsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA EDH"
Signerade 2024-04-17 21:09:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515455790

Pär Höglund (PH)
stuff@parhoglund.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
HÖGLUND"*
Signerade 2024-04-18 14:57:23 CEST (+0200)

Magnus Emilsson (ME2)
magnus.emilsson@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Magnus Emilsson"*
Signerade 2024-04-22 14:36:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegelmanoliten, org.nr. 769625-6853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-22 12:36:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>