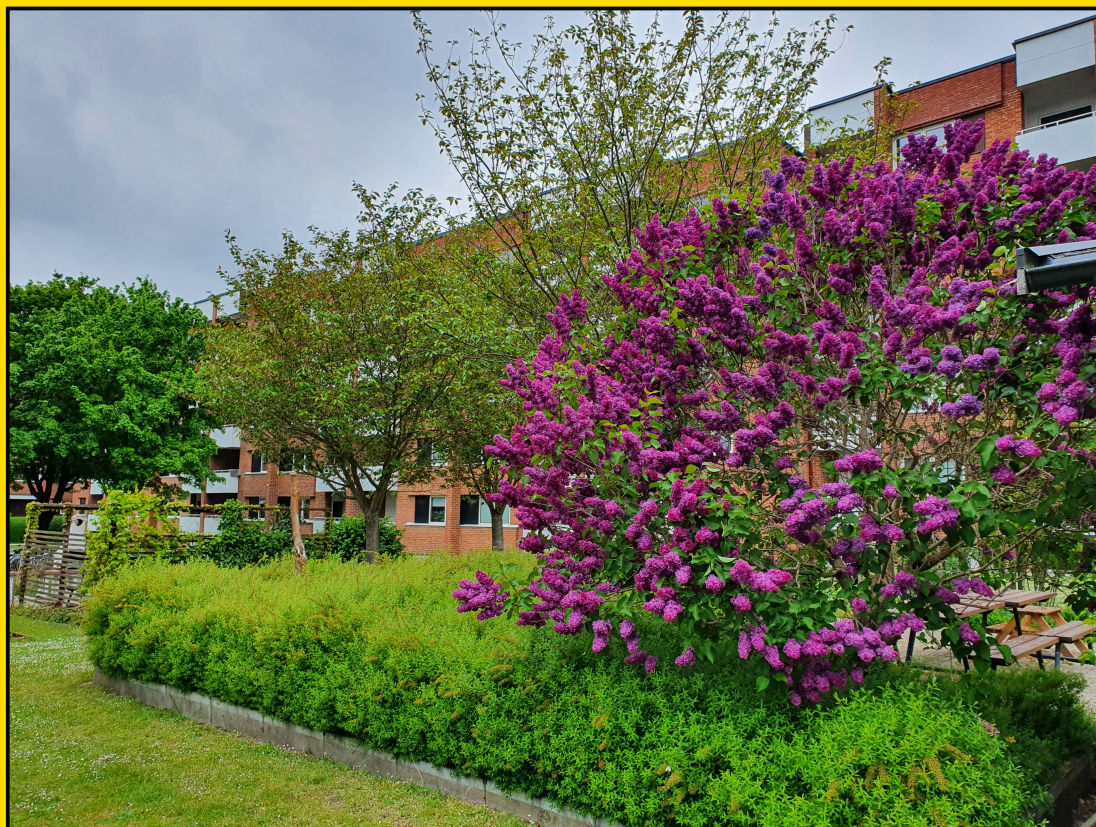


Brf Tegeltrasten

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Tegeltrasten
769608-5625
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-17 |
| Underskrifter | 18 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegeltrasten, 769608-5625, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Solveig Rones | Ordförande | 2023 |
| Anna Leihagen Thuning | Ledamot | 2023 |
| Markus Nilsson | Ledamot | 2023 |
| Nils Maltesson | Ledamot | 2023 |
| Daniel Ljungcrantz | Ledamot | 2023 |
| Gustav Fahlén | Ledamot | 2023 |
| Per Holmberg | Ledamot | 2023 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Rebecca Rosman | Suppleant | 2023 |
| Linus Miller | Suppleant | 2023 |
| Hans Aarenstrup | Suppleant | 2023 |
| Oskar Strömberg | Suppleant | 2023 |

Ordinarie revisorer

| | |
|------------------|----------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor |
|------------------|----------------------|

Valberedning

Håkan Edlund
Kjell Persson
Lena Roupé

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Rapphönan 9 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 68 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adresser är Trastvägen 8-10.

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 4 lokaler, 9 förråd samt 51 parkeringsplatser med hyresrätt. Av de 51 parkeringsplatserna har 6 tillgång till laddstolpe.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 6 | 20 | 30 | 1 | 11 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 7 536 kvm |
| Total bostadsarea: | 5 328 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 4 876 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 452 kvm |
| Total lokalarea: | 79 kvm |

Lokalförteckning

| Hyresgäst | Yta | Löptid/kontraktslängd |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Veterinär Lena Roupé AB | 18 kvm | 9 månader |
| Veterinär Lena Roupé AB | 13 kvm | 9 månader |
| Lennart Persson | 37 kvm | 3 månader |
| Kjell Persson | 11 kvm | 3 månader |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|---------------------------|--|
| Lawe´s Fastighetsservice | Teknisk förvaltning |
| Ekbacken hem och trädgård | Trädgårdsskötsel |
| ClockRent | Städning |
| Telia | Bredband (t.o.m. 2022-12-31) |
| Sappa | Bredband (fr.o.m. 2023-01-01, TV fr.o.m. 2023-04-01) |
| Tele2 | Kabel-TV (t.o.m. 2023-04-01) |
| Skånska Energi | Elavtal avseende volym |
| Kraftringen | Fjärrvärme och elnät |
| Anticimex | Skadejursförsäkring |
| NOMOR | Serviceavtal skadedjur |
| OTIS | Serviceavtal hissar |
| Elis | Serviceavtal entrémattor |
| Kraftingen | Serviceavtal värmesystem |
| E.L system | Mätning IMD-el |

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 123 612 kr och planerat underhåll för 444 587 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-01-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 591 000 kr för 2022, detta motsvarar 71 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2022 avsätts det 89 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 16 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår bland annat underhåll av entréer.

| <u>Utfört underhåll</u> | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Nya elstammar | 2022 |
| Ventilationsåtgärder och OVK | 2022 |
| Installation av frånluftsåtervinning | 2021 |
| Installation av gemensam el | 2021 |
| Installation av solceller | 2021 |
| Installation av laddstolpar | 2021 |
| Takreovering | 2021 |
| Omfogning av fasad | 2021 |
| Trädgårdsprojekt, grävarbete, omplantering, rivning av häck. | 2020 |
| Ny asfalt och belysning norra sidan | 2019 |
| Nya markplattor vid marklägenheterna samt vid entréerna 8 och 10 | 2019 |
| Byte av betongtrappor norra sidan | 2018 |
| Balkonger - utbyggnad och ny front | 2017 |
| Relining av dagvatten stammar från loftgångar och tak | 2016 |
| Renovering tvättstuga 10 | 2015 |
| Ventilationssystem | 2014 |
| Renovering fasad, loftgångar och trapphus | 2014 |
| Stambyte, renovering badrum | 2013 |
| Nytt värmesystem | 2011 |
| Byggnation av torkrum | 2010 |
| Ombyggnad hiss | 2010 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Föreningen har under året planerat och genomfört omfattande arbeten och renoveringar.

Belysningen är uppgraderade i loftgångar och gemensamma utrymmen. Även nya elledningar är dragna i fastigheten och i hyresgästernas lägenheter. Bostadsrättsinnehavarna är erbjudna och uppmanade att byta de gamla elledningarna i lägenheterna och flertalet har anmält att de vill bekosta detta.

Brandskydd och skyddsronnd samt genomgång av skyddsrummen och därtill komplettering av material har gjorts.

Satsningen på frånluftsåtervinning och solpaneler har under året minskat våra kostnader för el och fjärrvärme med en tredjedel jämfört med föregående år, trots fördubblade energipriser i elprisområde 4 som vi tillhör. Parallellt har införandet av gemensam el för föreningens medlemmar också lett till minskade kostnader för de boende.

Styrelsen har påbörjat projekteringsarbetet av nya entréer på södersidan.

Styrelsen beslöt att höja avgiften för bostadsrätterna med 2 % från 2023.

För trevnaden i föreningen har fyra fixardagar genomförts där medlemmar hjälpt till att snygga till den inre och yttre miljön.

Medlemsinformation har distribuerats regelbundet till medlemmars e-post och anslagits på anslagstavlor.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 93 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 4 636 | 4 222 | 4 193 | 4 172 |
| Resultat efter finansiella poster* | -1 411 | -2 680 | -463 | -145 |
| Förändring av underhållsfond | - | -120 | -279 | 5 |
| Resultat efter fondförändringar | -1 411 | -2 560 | -184 | -150 |
| Sparande kr / kvm | 253 | 209 | 261 | 255 |
| Soliditet % | 52 | 50 | 56 | 56 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 692 | 692 | 692 | 692 |
| Bostadshyra kr / kvm | 1 116 | 1 091 | 1 060 | 1 060 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 383 | 351 | 297 | 288 |
| Energikostnad kr / kvm | 196 | 189 | 145 | 158 |
| Ränta, kr / kvm | 136 | 124 | 127 | 153 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Lån, kr / kvm | 10 017 | 10 098 | 9 053 | 9 112 |
| Räntekänslighet (%) | 16 | 16 | 14 | 15 |
| Snittränta (%) | 1,36 | 1,23 | 1,40 | 1,67 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster sedan 2021.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 69 004 448 | - | -5 013 956 | -2 679 688 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -2 679 688 | 2 679 688 |
| Avsättning till underhållsfond | | 89 000 | -89 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -89 000 | 89 000 | |
| Årets resultat | | | | -1 410 971 |
| Vid årets slut | 69 004 448 | - | -7 693 644 | -1 410 971 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 693 644 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 410 971 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -89 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 89 000 |
| Summa över/underskott | -9 104 615 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Att balansera i ny räkning | -9 104 615 |
|-----------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 4 102 296 | 4 074 354 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 534 110 | 147 632 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 636 406 | 4 221 986 |
| | | 4 636 406 | 4 221 986 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -123 612 | -117 142 |
| Planerat underhåll | 5 | -444 587 | -1 486 559 |
| Driftskostnader | 6 | -2 072 783 | -1 896 400 |
| Övriga kostnader | 7 | -200 661 | -278 515 |
| Personalkostnader | 8 | -153 970 | -141 338 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | -1 738 959 | -1 499 563 |
| Förlust vid avyttring av byggnader och mark | | -593 067 | -821 279 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 327 639 | -6 240 796 |
| | | -5 327 639 | -6 240 796 |
| Rörelseresultat | | -691 233 | -2 018 810 |
| | | -691 233 | -2 018 810 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 15 347 | 9 953 |
| Räntekostnader | | -735 085 | -670 831 |
| Summa finansiella poster | | -719 738 | -660 878 |
| | | -719 738 | -660 878 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| Resultat före skatt | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| Årets resultat | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| | | -1 410 971 | -2 679 688 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 108 319 188 | 109 044 064 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 351 777 | 489 777 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 825 759 | 1 033 025 |
| | | <u>109 496 724</u> | <u>110 566 866</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 109 496 724 | 110 566 866 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 292 | - |
| Övriga fordringar | | 146 511 | 1 985 026 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 321 055 | 130 408 |
| | | <u>467 858</u> | <u>2 115 434</u> |
| Kassa och bank | 13 | 5 304 566 | 6 112 208 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 772 424 | 8 227 642 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 115 269 148 | 118 794 508 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 69 004 448 | 69 004 448 |
| | | <u>69 004 448</u> | <u>69 004 448</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 693 644 | -5 013 955 |
| Årets resultat | | -1 410 971 | -2 679 688 |
| | | <u>-9 104 615</u> | <u>-7 693 643</u> |
| Summa eget kapital | | <u>59 899 833</u> | <u>61 310 805</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 42 050 000 | 48 300 000 |
| | | <u>42 050 000</u> | <u>48 300 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 12 110 000 | 6 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 506 580 | 616 664 |
| Skatteskulder | | 10 197 | 4 767 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 692 538 | 2 262 272 |
| | | <u>13 319 315</u> | <u>9 183 703</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>115 269 148</u> | <u>118 794 508</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -691 233 | -2 018 810 |
| Avskrivningar | 1 738 959 | 1 499 562 |
| | 1 047 726 | -519 248 |
| Erhållen ränta | 15 347 | 9 953 |
| Erlagd ränta | -735 085 | -670 830 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 327 988 | -1 180 125 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 1 657 489 | -1 969 112 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -1 684 302 | 1 931 680 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 301 175 | -1 217 557 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 261 884 | -6 055 284 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 593 067 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -668 817 | -6 055 284 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 5 880 000 | 14 930 000 |
| Amortering av låneskulder | -6 320 000 | -9 280 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -440 000 | 5 650 000 |
| Årets kassaflöde | -807 642 | -1 622 841 |
| Likvida medel vid årets början | 6 112 208 | 7 735 049 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 304 566 | 6 112 208 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|--|-----------|
| Byggnader | 15-100 år |
| Markanläggningar | 20-30 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-15 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 376 043 | 3 376 045 |
| Hyror bostäder | 504 252 | 492 978 |
| Hyror lokaler | 41 160 | 41 160 |
| Hyror p-platser/garage | 156 761 | 137 901 |
| Övriga objekt | 24 080 | 26 270 |
| Summa | 4 102 296 | 4 074 354 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| TV och bredband | 105 084 | 105 084 |
| El | 353 707 | 12 947 |
| Överlåtelseavgifter | 9 574 | 8 295 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 5 989 | 7 947 |
| Övriga intäkter | 59 756 | 13 159 |
| Summa | 534 110 | 147 432 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 2 623 | 1 550 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 35 039 | 34 415 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 27 689 | 6 327 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | - | 25 619 |
| VA & sanitet, installationer | 9 365 | 7 932 |
| Värme, installationer | - | 8 239 |
| Ventilation, installationer | - | 125 |
| El, installationer | - | 7 172 |
| Hiss | 12 235 | 15 764 |
| Markytor | - | 9 999 |
| P-platser/garage | 865 | - |
| Brandskador | 30 067 | - |
| Övrigt | 5 729 | - |
| Summa | 123 612 | 117 142 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen | - | 39 875 |
| Ventilation, installationer | 423 738 | - |
| Huskropp, fasader | - | 1 400 597 |
| Markytor | 20 849 | 19 000 |
| P-platser/garage | - | 27 087 |
| Summa | 444 587 | 1 486 559 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 108 592 | 103 162 |
| Teknisk förvaltning | 65 616 | 65 616 |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | 100 914 | 114 099 |
| Städning | 58 512 | 58 056 |
| Besiktningkostnader | 157 451 | - |
| Gångbanererenhållning | 4 116 | 4 048 |
| Snöröjning | 116 487 | 114 828 |
| Serviceavtal | 51 899 | 46 941 |
| Förbrukningsmaterial | 19 984 | 27 282 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 40 928 | 48 469 |
| El | 642 901 | 304 984 |
| Uppvärmning | 275 113 | 582 223 |
| Vatten och avlopp | 139 909 | 135 051 |
| Avfallshantering | 91 074 | 80 993 |
| Försäkringar | 55 446 | 54 223 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 1 331 | 18 375 |
| Hyressättningsavgift | 764 | 764 |
| Kabel-TV | 48 480 | 47 110 |
| Bredband | 92 963 | 89 876 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 303 | 300 |
| Summa | 2 072 783 | 1 896 400 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 3 980 | 5 148 |
| Kostnader för transportmedel | - | 1 134 |
| Resekostnader | 900 | - |
| Tele och post | 11 591 | 17 975 |
| Ekonomisk förvaltning | 113 332 | 104 064 |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 649 | 22 115 |
| Revision | 26 525 | 18 850 |
| Jurist- och advokatkostnader | 5 889 | - |
| Bankkostnader | 694 | 3 431 |
| Stämpelskatt | - | 91 775 |
| IT-tjänster | 991 | 841 |
| Övriga externa tjänster | 9 500 | - |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 6 610 | 6 550 |
| Övriga externa kostnader | | 6 632 |
| Summa | 200 661 | 278 515 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 120 000 | 120 000 |
| Summa | 120 000 | 120 000 |
| Sociala avgifter | 33 970 | 21 338 |
| Summa | 153 970 | 141 338 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 1 606 507 | 1 392 292 |
| Markanläggningar | 71 952 | 71 951 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 60 500 | 35 320 |
| Summa | 1 738 959 | 1 499 563 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 89 898 326 | 85 420 727 |
| -Mark | 28 447 216 | 28 447 216 |
| -Markanläggningar | 2 065 101 | 2 065 101 |
| -Pågående nyanläggningar | 1 033 025 | 64 981 |
| | 121 443 668 | 115 998 025 |
| <i>Årets utrangeringar</i> | | |
| -Byggnader * | -735 839 | -1 030 174 |
| | -735 839 | -1 030 174 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 1 546 650 | 5 507 773 |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -207 266 | 968 044 |
| | 1 339 384 | 6 475 817 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 122 047 213 | 121 443 668 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -11 213 333 | -10 029 936 |
| -Markanläggningar | -153 246 | -81 295 |
| | -11 366 579 | -10 111 231 |
| <i>Årets utrangeringar avskrivningar</i> | | |
| -Byggnad | 142 772 | 208 895 |
| | 142 772 | 208 895 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -1 606 507 | -1 392 292 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -71 952 | -71 951 |
| | -1 678 459 | -1 464 243 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -12 902 266 | -11 366 579 |
| Redovisat värde | 109 144 947 | 110 077 089 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 78 032 069 | 78 684 993 |
| Mark | 28 447 216 | 28 447 216 |
| Markanläggningar | 1 839 903 | 1 911 855 |
| Pågående nyanläggningar | 825 759 | 1 033 025 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 113 000 000 | 83 000 000 |
| Lokaler | 530 000 | 395 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 113 530 000 | 83 395 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>58 530 000</i> | <i>46 395 000</i> |

* *Utrangering avser de tidigare elstammarna som inte var fullt avskrivna när de nya elstammarna aktiverades.*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 773 752 | 417 003 |
| | 773 752 | 417 003 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer* | -77 500 | 400 747 |
| | -77 500 | 400 747 |
| <i>Årets utringingar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | -43 998 |
| | - | -43 998 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 696 252 | 773 752 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -283 975 | -292 653 |
| | -283 975 | -292 653 |
| <i>Årets utringingar avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | 43 998 |
| | - | 43 998 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -60 500 | -35 320 |
| | -60 500 | -35 320 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -344 475 | -283 975 |
| Redovisat värde | 351 777 | 489 777 |

* Minskning beror på bidrag från Naturvårdsverket för installerade laddstolpar 2021.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 168 585 | 12 947 |
| Förutbetalda kostnader | 152 470 | 117 461 |
| Summa | 321 055 | 130 408 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 258 170 | 4 079 378 |
| Placeringskonto SBAB | 2 046 396 | 2 032 830 |
| Summa | 5 304 566 | 6 112 208 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 12 110 000 | 6 300 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 42 050 000 | 48 300 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 54 160 000 | 54 600 000 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 54 160 000 | 54 600 000 |
| Summa | 54 160 000 | 54 600 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| SBAB | 0,75 % | Löst | 5 900 000 | - | -5 900 000 | - |
| SBAB | 1,84 % | 2023-06-08 | 5 930 000 | - | -40 000 | 5 890 000 |
| SBAB | 2,94 % | 2023-08-09* | - | 5 880 000 | -20 000 | 5 860 000 |
| SBAB | 0,88 % | 2024-05-15 | 5 980 000 | - | -40 000 | 5 940 000 |
| SBAB | 2,25 % | 2024-05-20 | 4 810 000 | - | -40 000 | 4 770 000 |
| SBAB | 0,99 % | 2025-02-14 | 9 560 000 | - | -40 000 | 9 520 000 |
| SBAB | 1,08 % | 2025-05-15 | 2 890 000 | - | -40 000 | 2 850 000 |
| SBAB | 1,45 % | 2025-12-08 | 5 920 000 | - | -40 000 | 5 880 000 |
| SBAB | 1,23 % | 2026-09-25 | 5 970 000 | - | -120 000 | 5 850 000 |
| SBAB | 1,29 % | 2026-12-07 | 7 640 000 | - | -40 000 | 7 600 000 |
| Summa | | | 54 600 000 | 5 880 000 | -6 320 000 | 54 160 000 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet ligger med rörlig ränta och villkorsändras var tredje månad.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 70 105 | 70 105 |
| Förutbetalda intäkter | 362 204 | 319 844 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 625 | 19 600 |
| Upplupna driftskostnader | 236 604 | 1 852 723 |
| Summa | 692 538 | 2 262 272 |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 54 790 000 | 54 790 000 |
| Summa ställda säkerheter | 54 790 000 | 54 790 000 |

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Solveig Rones
Styrelseordförande

Anna Leidhagen Thuning

Markus Nilsson

Nils Maltesson

Daniel Ljungcrantz

Gustav Fahlén

Per Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Tegeltrasten Bokslut 2022

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 01:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)











VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64442F6FB895B
APR 24 2023 01:56PM





| | |
|------------------------|--|
| Apr 22 2023 09:09PM | Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 22 2023 09:15PM | Solveig Rones granskade dokumentet: |
| Apr 22 2023 09:16PM |  SOLVEIG RONES signerade dokumentet |
| Apr 23 2023 12:24PM | Anna Leidhagen Thuning granskade dokumentet: |
| Apr 23 2023 12:25PM |  ANNA LEIDHAGEN THUNING signerade dokumentet |
| Apr 23 2023 11:07PM | Markus Nilsson granskade dokumentet: |
| Apr 23 2023 11:09PM |  Markus Nilsson signerade dokumentet |
| Apr 24 2023 01:05PM | Nils Maltesson granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 01:10PM |  NILS MALTESSON signerade dokumentet |
| Apr 24 2023 12:36PM | Daniel Ljungcrantz granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 12:58PM |  DANIEL LJUNGCRA NTZ signerade dokumentet |
| Apr 23 2023 10:22PM | Gustav Fahlén granskade dokumentet: |
| Apr 23 2023 10:24PM |  GUSTAV FAHLÉN signerade dokumentet |
| Apr 22 2023 10:28PM | Per Holmberg granskade dokumentet: |
| Apr 22 2023 10:51PM |  PER HOLMBERG signerade dokumentet |
| Apr 24 2023 01:30PM | karin svensson granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 01:56PM |  KARIN SVENSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.1845 Long 15.6017 Signerad med: BankID (c382b96a-cab2-4864-966d-e9c2493fbc2) |
| Apr 24 2023 01:56PM | Dokumentet har signerats |





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegeltrasten, org.nr 769608-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeltrasten för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Tegeltrasten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Tegeltrasten - RB

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 01:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643FFD379FB99
APR 24 2023 01:57PM


Deltagare**Oskar Ståhl (Skapare)**

Bredablickgruppen
oskar.stahl@bredablickgruppen.se
Skickades: Apr 19 2023 04:41PM

Karin Svensson (Esignatur)

karin.svensson@se.ey.com
Signerad: Apr 24 2023 01:57PM

Registrerade händelser

| | |
|------------------------|--|
| Apr 19 2023 04:41PM | Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 24 2023 01:45PM | Karin Svensson granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 01:57PM |  KARIN SVENSSON signerade dokumentet |
| Apr 24 2023 01:57PM | Dokumentet har signerats |



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

