

2023

Årsredovisning Brf Tegsbjörken



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken
769623-5097
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt brf Tegsbjörken stadgar, är att styrelsen ska fastställa de sammanlagaårsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen bildades år 2011 och registrerades 19 augusti 2011. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Spetsen 12 i Umeå och ombilda de 18 lägenheterna bostadsrätt och hyresrätter. Föreningen äger fastigheten Spetsen 12 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter (varav 18 bostadsrätter och 2 hyresrätter) som är uppförd år 1959. Fastighetens adress är Kronovägen 11 A-B, 904 33 Umeå. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Tot
4	10	3	3	20

Parkering

Garage	P-platser
4	12

Total bostadsyta: 1 270 m² (varav bostadsrätter 1 074 m²)

Total tomtarea: 2 318 m²

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsservicen har skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan som sträcker sig till år 2072.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till mindre än hälften av medlemmarnas insatser. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Utförda underhållsåtgärder

År

OVK	2022
Relining	2018
Dörrbyte (säkerhetsdörrar)	2017
Fönsterbyte	2017
Renovering av bastu och relaxrum	2015
Ventilation	2015
El och säkringsskåp i lägenheterna	2015
Vattenledningar i kök och badrum	2015
Ytskikt badrum, kakel och klinker	2015
Stambyte	2015

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 18 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 20 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 och vid räkenskapsårets slut 22.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Johannesson	ordförande
	Elin Wedin	sekreterare
	Magdalena Näsström	ledamot
	Malin Saltin	ledamot
	Jennifer Larsdotter	ledamot
Valberedning	Madeleine Carlsson	
	Magdalena Sjöström	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2023-08-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Johannesson	ordförande
	Magdalena Näsström	ledamot
	Malin Saltin	ledamot
	Madeleine Carlsson	ledamot
Suppleant	Filip Thomasson	
	Filip Sjöström	
Valberedning	Vakant	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisorer KPMG AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-04-17

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 041	1 043	1 059
Resultat efter finansiella poster	-126	-78	-95
Soliditet (%)	32,8	33,2	33,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	755	751
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,6	75,8	73,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	208	194
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 565	9 613	9 677
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 809	11 869	11 948
Räntekänslighet (%)	15,6	15,7	15,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	222	141

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under året ett resultatmässigt underskott med 125 777 kronor. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde är dock positivt. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 7% från 1 januari 2024 och följer även räntemarknaden för att vid behov möta upp kommande kostnadsökningar med ev. ytterligare höjningar. Föreningen har två hyresrätter som ännu inte är upplåtna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 507 140	2 174 573	46 000	-7 207 740	-77 509	6 442 464
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-144 000	144 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-77 509	77 509	0
Årets resultat					-125 777	-125 777
Belopp vid årets utgång	11 507 140	2 174 573	2 000	-7 241 249	-125 777	6 316 687

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 241 250
årets förlust	-125 777
	-7 367 027
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-62 780
i ny räkning överföres	-7 654 247
	-7 367 027

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 041 411	1 042 760
Övriga rörelseintäkter		30 001	30 000
Summa rörelseintäkter		1 071 412	1 072 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-631 862	-656 644
Övriga externa kostnader		-89 887	-73 729
Personalkostnader	4	-42 511	-41 190
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 373	-226 920
Summa rörelsekostnader		-983 633	-998 483
Rörelseresultat		87 779	74 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 985	11 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 541	-162 930
Summa finansiella poster		-213 556	-151 786
Resultat efter finansiella poster		-125 777	-77 509
Resultat före skatt		-125 777	-77 509
Årets resultat		-125 777	-77 509

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 110 664	17 326 263
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 774
Summa materiella anläggningstillgångar		17 110 664	17 330 037
Summa anläggningstillgångar		17 110 664	17 330 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 345	7 831
Övriga fordringar		3 691	32 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 334	38 864
Summa kortfristiga fordringar		47 370	79 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 127 468	2 014 831
Summa kassa och bank		2 127 468	2 014 831
Summa omsättningstillgångar		2 174 838	2 093 853
SUMMA TILLGÅNGAR		19 285 502	19 423 890

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 681 713	13 681 713
Fond för yttre underhåll		2 000	46 000
Summa bundet eget kapital		13 683 713	13 727 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 241 250	-7 207 741
Årets resultat		-125 777	-77 509
Summa fritt eget kapital		-7 367 027	-7 285 250
Summa eget kapital		6 316 686	6 442 463
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 619 000	8 683 000
Summa långfristiga skulder		6 619 000	8 683 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 064 000	4 064 000
Leverantörsskulder		70 327	47 123
Skatteskulder		65 720	57 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 769	129 550
Summa kortfristiga skulder		6 349 816	4 298 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 285 502	19 423 890

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-125 777	-77 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		219 373	226 920
Betald skatt		32 164	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		125 760	149 378
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 486	-7 831
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 469	132
Förändring av leverantörsskulder		23 204	-11 286
Förändring av kortfristiga skulder		24 656	24 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		176 637	154 710
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		-64 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 000	-85 000
Årets kassaflöde		112 637	69 710
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 014 831	1 945 121
Likvida medel vid årets slut		2 127 468	2 014 831

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	120 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 0 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgift bostadsrätt	810 480	812 825
Hyra bostäder	156 492	156 492
Hyra garage	28 800	28 800
Hyra parkering	42 120	43 200
Hysesbortfall parkering	-1 428	0
Pantsättning och överlåtelseavgift	4 947	1 442
	1 041 411	1 042 759

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	23 272	22 533
Periodiskt underhåll	62 780	144 855
Fastighetsskötsel och städ	65 606	66 468
Uppvärmningskostnad	200 348	188 912
Vatten & avloppsavgifter	61 498	59 066
Elavgifter	28 451	27 168
Renhållning	32 733	25 554
Snörenhållning	76 855	58 778
Förbrukningsinv. / mtrl	8 634	0
Försäkring fastighet	18 910	19 339
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	16 177	14 850
Fastighetsskatt/avgift	36 598	29 122
	631 862	656 645

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	32 800	31 370
Sociala avgifter	9 711	9 820
	42 511	41 190

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 308 310	10 308 310
Ingående anskaffningsvärden tillkommande utgifter	4 169 059	4 169 059
Mark	4 280 000	4 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 757 369	18 757 369
Ingående avskrivningar byggnader	-794 237	-708 513
Ingående avskrivningar tillkommande utgifter	-636 869	-506 994
Årets avskrivningar byggnader	-85 724	-85 724
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-129 875	-129 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 646 705	-1 431 106
Utgående redovisat värde	17 110 664	17 326 263
Taxeringsvärden byggnader	14 311 000	14 311 000
Taxeringsvärden mark	6 267 000	6 267 000
	20 578 000	20 578 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 378 000	14 378 000
	14 378 000	14 378 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 136	81 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 136	81 136
Ingående avskrivningar	-77 362	-66 041
Årets avskrivningar	-3 774	-11 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 136	-77 362
Utgående redovisat värde	0	3 774

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	407 477	338 829
Sbab	1 719 991	1 676 002
	2 127 468	2 014 831

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,799	2024-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,15	2027-10-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,03	2025-06-01	4 083 000	4 147 000
Stadshypotek	1,01	2024-10-30	2 000 000	2 000 000
			12 683 000	12 747 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 064 000	

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 363 000 kr.

Nästa års amortering 64 000 kr

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	43 985	11 144
Erlagd ränta	257 541	162 930
	301 526	174 074

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Johannesson

Magdalena Näsström

Malin Saltin

Madeleine Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad 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."

Mats Erik Johannesson

Underskrivare 1

Serienummer: 6756f2d9ef0584[...]22493871a6a87

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-06-17 07:35:54 UTC



Anna Magdalena Näsström

Underskrivare 1

Serienummer: 8f92da07f859c4[...]0393c2b3d8ad8

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-06-17 15:38:57 UTC



Pia Erika Madéleine Karlsson

Underskrivare 1

Serienummer: 4e47d687c22b4f[...]0db88a1d08b57

IP: 95.203.xxx.xxx

2024-06-17 15:43:00 UTC



Malin Sofie Saltin

Underskrivare 1

Serienummer: aa5789c1846a89[...]9ca1f551c0aa7

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-06-17 21:03:25 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-18 09:05:38 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>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken, org. nr 769623-5097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken för år 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghande sätt.

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Umeå det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad 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."

MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-18 09:12:28 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>**

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor