

# Brf Tegelpannan 1

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Tegelpannan 1**  
769616-7456  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelpannan 1, 769616-7456, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-27 hos Bolagsverket.

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

- Föreningen har 1 andel i Tegelmästarens Samfällighetsförening, avseende gemensam mark.
- Föreningen har 17 andelar i gemensamhetsanläggning Svedala Svedala ga:40, avseende Kabel-TV.
- Föreningen har 17 andelar i gemensamhetsanläggning Svedala Svedala ga:41, avseende utfartsväg med gatubelysning, vatten och avloppsledningar och elledningar.
- Föreningen har 17 andelar i gemensamhetsanläggning Svedala Svedala ga:43, avseende gator, gc-vägar, parkeringar, grönområde, lekplatser, förråd, vatten- och avloppsledningar med tillhörande brunnar och dagvattenledning med tillhörande runnar.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Johnsson	Ordförande	2024
Björn Rydalm	Ledamot	2024
Eddie Mårtensson	Ledamot	2024
Katarina Mårtensson	Ledamot	2024 (avgick 2023-11-19)

#### Styrelsesuppleanter

Ann-Sofi Dahl Göthed	Suppleant	2024
----------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Karin Svensson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
----------------------------------	----------------------

#### Revisorssuppleanter

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Revisorssuppleant
-----------------------------------	-------------------

#### Valberedning

Anita Pålsson  
Matti Pålsson

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 306:273 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2009. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 95 och 97.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	10	3	2

Total tomtarea:	1 456 kvm
Total bostadsarea:	1 422 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-04-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Femtiofemplus

E.ON

E.ON och Weum Gas

Örestads Bevakning

Cibes Kalea Sverige

Hr Björkmans Entrémattor

Brandservice syd

Anticimex

Novum installation

Städning

Elavtal avseende volym

Naturgas

Jour

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

SBA (Systematiskt brandsskyddsarbete)

Skadedjur

Serviceavtal ventilation

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 222 kr och underhåll för 595 789 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 2018 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 293 000 kr 2023för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2023 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser). Inga andrahandsuthyrningar 2023-12-31 (Inga andrahandsuthyrningar 2022-12-31).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 27 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 2024 då avgifterna höjdes med 3,5 %.

Föreningen har avläsning av el, kallvatten, varmvatten och värme vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning. Från och med den 1 oktober 2023 debiteras respektive objekt för värmeförbrukning efter andelstal.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 453	1 184	1 088	1 020
Resultat efter finansiella poster	-685	-313	-176	-179
Förändring av underhållsfond	-303	287	235	162
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-27	-245	-57	14
Sparande kr / kvm	187	29	-	-
Soliditet (%)	75	77	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	974	828	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	99	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	790	642	630	611
Driftskostnad, kr / kvm	522	484	422	338
Energikostnad, kr / kvm	276	311	234	197
Ränta, kr / kvm	200	117	82	83
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	202	198	194
Lån, kr / kvm	6 104	5 805	5 858	5 911
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 104	5 805	5 858	5 911
Räntekänslighet (%)	6	7	-	-
Snittränta (%)	3,27	2,02	1,40	1,40

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

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

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>30 350 000</b>	<b>1 257 875</b>	<b>-3 320 996</b>	<b>-313 210</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-313 210	313 210
Avsättning till underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-595 789	595 789	
Årets resultat				-684 709
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 350 000</b>	<b>955 086</b>	<b>-3 331 417</b>	<b>-684 709</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 634 206
Årets resultat före fondförändring	-684 709
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-293 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	595 789
Summa över/underskott	-4 016 126

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 016 126</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 123 057	913 068
Övriga rörelseintäkter	3	329 572	271 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 452 629</b>	<b>1 184 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 370 806	-830 368
Övriga externa kostnader	7	-116 603	-128 732
Personalkostnader	8	-17 085	-17 085
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-354 845	-354 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 859 339</b>	<b>-1 331 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-406 710</b>	<b>-146 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 853	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 852	-166 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 999</b>	<b>-166 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-684 709</b>	<b>-313 210</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-684 709</b>	<b>-313 210</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	35 761 927	36 116 772
Summa materiella anläggningstillgångar		35 761 927	36 116 772
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 761 927</b>	<b>36 116 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		90 502	29 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 640	102 148
Summa kortfristiga fordringar		106 142	131 558
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>453 365</b>	<b>289 211</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>559 507</b>	<b>420 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 321 434</b>	<b>36 537 541</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 350 000	30 350 000
Underhållsfond		955 086	1 257 875
Summa bundet eget kapital		31 305 086	31 607 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 331 417	-3 320 996
Årets resultat		-684 709	-313 210
Summa fritt eget kapital		-4 016 126	-3 634 206
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 288 960</b>	<b>27 973 669</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13, 14	2 224 068	5 299 068
Summa långfristiga skulder		2 224 068	5 299 068
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	6 456 250	2 956 250
Leverantörsskulder		85 212	79 290
Skatteskulder		2 010	1 346
Övriga skulder		14 594	-3 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	250 340	231 812
Summa kortfristiga skulder		6 808 406	3 264 804
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 321 434</b>	<b>36 537 541</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-406 710	-146 897
Avskrivningar	354 845	354 846
	<b>-51 865</b>	<b>207 949</b>
Erhållen ränta	5 853	144
Erlagd ränta	-283 852	-166 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-329 864</b>	<b>41 636</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	25 416	-112 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	43 602	27 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-260 846</b>	<b>-43 579</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 381 250	5 411 568
Amortering av låneskulder	-2 956 250	-5 486 568
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>425 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>164 154</b>	<b>-118 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>289 211</b>	<b>407 790</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>453 365</b>	<b>289 211</b>

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**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.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 123 057	913 068
<b>Summa</b>	<b>1 123 057</b>	<b>913 068</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och energi	-	264 969
El	211 245	-
Uppvärmning	51 021	-
Överlåtelseavgifter	5 042	2 416
Övriga intäkter	62 264	3 681
<b>Summa</b>	<b>329 572</b>	<b>271 066</b>

Posten för el innehåller fram tills 1 oktober 2023 även vatten och värme. Därefter innehåller den enbart el och vatten.

I posten övriga intäkter ingår det under 2023:  
- 59 469 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 683	7 840
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	20 049
VA & sanitet, installationer	3 486	-
Värme, installationer	17 849	21 350
Ventilation, installationer	-	37 542
El, installationer	2 500	-
Hiss	4 704	35 333
Skadedjur	-	20 399
<b>Summa</b>	<b>32 222</b>	<b>142 513</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	20 906	-
Värme, installationer	150 102	-
Ventilation, installationer	15 661	-
Huskropp, fasader	409 120	-
<b>Summa</b>	<b>595 789</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	27 013	27 676
Teknisk förvaltning	122 652	103 758
Besiktningkostnader	32 681	1 894
Snöröjning	41 269	36 213
Serviceavtal	61 186	11 247
Förbrukningsmaterial	3 894	756
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	865
El	146 475	198 671
Uppvärmning	189 747	198 427
Vatten och avlopp	55 926	45 847
Avfallshantering	36 365	35 519
Försäkringar	13 687	12 548
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 534
Samfälligheter	11 900	11 900
<b>Summa</b>	<b>742 795</b>	<b>687 855</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	14 808
Kontorsmateriel och trycksaker	-	799
Tele och post	5 768	2 291
Förvaltningskostnader	81 316	82 763
Revision	23 738	15 900
Jurist- och advokatkostnader	4 364	2 369
Bankkostnader	618	702
Övriga externa tjänster	-	7 500
Övriga externa kostnader	799	1 600
<b>Summa</b>	<b>116 603</b>	<b>128 732</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	13 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
Sociala avgifter	4 085	4 085
<b>Summa</b>	<b>17 085</b>	<b>17 085</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	354 845	354 846
<b>Summa</b>	<b>354 845</b>	<b>354 846</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 850 000	33 850 000
-Mark	5 600 000	5 600 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>39 450 000</b>	<b>39 450 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 333 228	-2 978 382
	-3 333 228	-2 978 382
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-354 845	-354 846
	-354 845	-354 846
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 688 073</b>	<b>-3 333 228</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 761 927</b>	<b>36 116 772</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 161 927	30 516 772
Mark	5 600 000	5 600 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 667 000	24 667 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 667 000</b>	<b>24 667 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	88 461
Förutbetalda kostnader	15 640	13 687
<b>Summa</b>	<b>15 640</b>	<b>102 148</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	453 365	289 211
<b>Summa</b>	<b>453 365</b>	<b>289 211</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 456 250	2 956 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 224 068	5 299 068
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 680 318</b>	<b>8 255 318</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 680 318	8 255 318
<b>Summa</b>	<b>8 680 318</b>	<b>8 255 318</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,73 %	2024-03-28	-	3 381 250	-	3 381 250
Stadshypotek	1,41 %	Löst	2 881 250	-	2 881 250	-
Stadshypotek	3,69 %	2026-06-30	2 374 068	-	75 000	2 299 068
Stadshypotek	2,38 %	2024-03-30	3 000 000	-	-	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>8 255 318</b>	<b>3 381 250</b>	<b>2 956 250</b>	<b>8 680 318</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	51 255	34 170
Upplupna räntekostnader	1 333	-
Förutbetalda intäkter	113 046	106 019
Upplupna revisionsarvoden	19 688	14 700
Upplupna driftskostnader	65 018	76 923
<b>Summa</b>	<b>250 340</b>	<b>231 812</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 350 000	9 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 350 000</b>	<b>9 350 000</b>



## Underskrifter

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

Stefan Johnsson  
Styrelseordförande

Björn Rydalm

Eddie Mårtensson

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

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Tegelpannan 1**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 01:33PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66014FA9E740F  
MAR 26 2024 01:33PM

**Deltagare**

**Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen





**Stefan Johnsson (Esignatur)**

**Björn Rydalm (Esignatur)**

**Eddie Mårtensson (Esignatur)**

**Karin Svensson (Esignatur)**



Mar 25 2024 11:25AM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 25 2024 11:53AM	Stefan Johnsson granskade dokumentet:
Mar 25 2024 11:55AM	 STEFAN JOHNSSON signerade dokumentet
Mar 25 2024 12:04PM	Björn Rydalm granskade dokumentet:
Mar 25 2024 12:06PM	 Lars Björn Runo Rydalm signerade dokumentet
Mar 25 2024 11:28AM	Eddie Mårtensson granskade dokumentet:
Mar 26 2024 09:49AM	 EDDIE MÅRTENSSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 12:36PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 26 2024 01:33PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 01:33PM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1, org.nr 769616-7456

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1 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 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 Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1 för år 2023 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 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 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 underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

**RB - Brf Tegelpannan 1**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 01:33PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
660152CD9FCD7  
MAR 26 2024 01:33PM


**Deltagare****Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Karin Svensson (Esignatur)****Registrerade händelser**

Mar 25 2024 11:33AM Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna

Mar 26 2024 01:33PM Karin Svensson granskade dokumentet:

Mar 26 2024 01:33PM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Mar 26 2024 01:33PM 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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

