

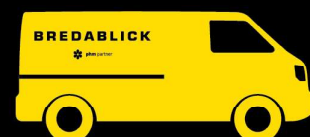
Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1

Org.nr: 769616-7456

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1, 769616-7456, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 den 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

- 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 avlopps- och elledningar.

- Föreningen har 17 andelar i gemensamhetsanläggning Svedala Svedala ga:43, avseende gator, gc-vägar, parkeringar, grönområde, lekplatser, förråd, vatten- och avloppsledningar- och dagvattenledningar med tillhörande brunnar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer i t.o.m. Föreningsstämman

Ordförande	Emma Nygren	2025 (ordförande fr.om 2025-01-22, ordinarie ledamot t.om 2025-01-22)
Ordförande	Stefan Johansson	2025 (avgått 2025-01-22)
Ledamot	Anna Gillborg	2026
Ledamot	Eddie Mårtensson	2026 (avgått 2025-01-22)
Ledamot	Peter Nygren	2025 (suppleant t.om 2025-01-22, ersättare för Eddie Mårtensson)
Suppleant	Bertil Bengtsson	2025 (ersättare för Stefan Johansson)

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 306:273 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adresser 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

- varav bostadsrättsarea: 1 422 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-04-14.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö	Svedala Utemiljö
Städning	55+
Avfallshantering	Ragn Sells & Sysav
Elavtal avseende volym	E.ON
Uppvärmning (gas)	E.ON och Weum
Mätning El/Vatten/Värme	Home Solutions (Propeye)
Serviceavtal mattor	Herr Björkmans
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea
Serviceavtal ventilation	Novum



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 566 kr (32 222 kr 2023) och planerat underhåll för 70 763 kr (595 789 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och uppdaterades 2024 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 299 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 har styrelsen beslutat att övergå till ett automatiserat system för avläsning av el- och vattenförbrukning i våra lägenheter, IMD (Individuell mätning och debitering). Därigenom slipper vi problemen med manuella avläsningar och dessutom blir vi löpande debiterade för faktisk förbrukning.

Installationerna slutfördes under januari 2025.

En reviderad underhållsplan har upprättats baserad på anläggningarnas aktuella status. För de två närmaste åren indikerar planen endast smärre underhållsbehov.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 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.

Styrelsen valde att sluta debitera värme separat och istället inkludera kostnaden i årsavgiften. Detta medför att årsavgiften totalt ökat med 19%, varav 16% är hänförligt till förändring av värmedebitering och 3% till den faktiska höjningen av årsavgiften.

I grundårsavgiften ingår värme.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 471	1 453	1 184	1 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 275	- 685	- 313	- 176
Förändring av underhållsfond	228	-303	287	235
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-148	-27	-245	-57
Sparande, kr/kvm	106	187	29	
Soliditet, (%)	75	75	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 031	974	828	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	95	99	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	817	790	642	630
Driftkostnad, kr/kvm	529	522	484	422
Energikostnad, kr/kvm	290	276	311	234
Ränta, kr/kvm	241	200	117	82
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	210	206	202	198
Skuldsättning, kr/kvm	6 052	6 104	5 805	5 858
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 052	6 104	5 805	5 858
Räntekänslighet, (%)	6	6	7	
Snittränta, (%)	3.97	3.27	2.02	1.4

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 och vatten till medlemmar.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till genomförda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 350 000	955 086	- 3 331 417	- 684 709
Disposition enligt föreningsstämma			-684 709	684 709
Avsättning till underhållsfond		299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 763	70 763	
Årets resultat				- 274 505
Vid årets slut	30 350 000	1 183 323	- 4 244 363	- 274 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 016 126
Årets resultat före fondändring	- 274 505
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 299 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	70 763
Summa över/underskott	- 4 518 868

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 518 868
Totalt	- 4 518 868

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 162 356	1 123 057
Övriga rörelseintäkter	3	308 430	329 572
Summa rörelseintäkter		1 470 786	1 452 629
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-876 503	-1 370 806
Övriga kostnader	5	-162 458	-116 603
Personalkostnader	6	-17 085	-17 085
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-354 846	-354 845
Summa rörelsekostnader		-1 410 892	-1 859 339
RÖRELSERESULTAT		59 894	-406 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 613	5 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 012	-283 852
Summa finansiella poster		-334 399	-277 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 505	-684 709
RESULTAT FÖRE SKATT		-274 505	-684 709
ÅRETS RESULTAT		-274 505	-684 709



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	35 407 081	35 761 927
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	83 203	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 490 284	35 761 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 490 284	35 761 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 210	0
Övriga fordringar		133 289	90 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 494	15 640
Summa kortfristiga fordringar		203 993	106 142
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	331 810	453 365
Summa kassa och bank		331 810	453 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		535 803	559 507
SUMMA TILLGÅNGAR		36 026 087	36 321 434



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 350 000	30 350 000
Underhållsfond		1 183 323	955 086
Summa bundet eget kapital		31 533 323	31 305 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 244 363	-3 331 417
Årets resultat		-274 505	-684 709
Summa fritt eget kapital		-4 518 868	-4 016 126
SUMMA EGET KAPITAL		27 014 455	27 288 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	5 149 068	2 224 068
Summa långfristiga skulder		5 149 068	2 224 068
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 149 068	2 224 068
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 456 250	6 456 250
Leverantörsskulder		160 800	85 212
Skatteskulder		2 707	2 010
Övriga skulder		-2 247	14 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	245 054	250 340
Summa kortfristiga skulder		3 862 564	6 808 406
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 862 564	6 808 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 026 087	36 321 434



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		59 894	-406 710
Avskrivningar		354 846	354 845
Summa		414 740	-51 865
Erhållen ränta		7 613	5 853
Erlagd ränta		-342 012	-283 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		80 341	-329 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-97 851	25 416
Förändring av rörelseskulder		54 159	43 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 649	-260 846
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-83 203	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-83 203	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 381 250	3 381 250
Amortering av låneskulder		-6 456 250	-2 956 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	425 000
Årets kassaflöde		-121 554	164 154
Likvida medel vid årets början		453 365	289 211
Likvida medel vid årets slut		331 811	453 365



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024

2023

1 162 356

1 123 057

1 162 356

1 123 057



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
El	106 424	211 245
Uppvärmning	196 920	51 021
Överlåtelseavgifter	2 866	5 042
Övriga intäkter	2 220	62 264
	308 430	329 572
Totalt övriga rörelseintäkter	308 430	329 572

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

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	146 205	146 475
Uppvärmning	196 283	189 747
Vatten och avlopp	70 067	55 926
Avfallshantering	42 650	36 365
Teknisk förvaltning	126 856	122 652
Serviceavtal	63 376	61 186
Besiktningsskostnader	8 528	32 681
Systematiskt brandskyddsarbete	23 249	0
Snöröjning	22 963	41 269
Försäkringar	14 546	13 687
Samfälligheter	8 925	11 900
Förbrukningsmaterial	817	3 894
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 710	27 013
	752 174	742 795
Reparationer		
Huskropp	6 229	0
Hiss	0	4 704
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 832	3 683
Skadedjur	23 200	0
VA & sanitet, installationer	1 453	3 486
Värme, installationer	0	17 849
Ventilation, installationer	11 263	0
El, installationer	4 589	2 500
	53 566	32 222
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	409 120
Värme, installationer	70 763	150 102
Ventilation, installationer	0	15 661
VA & sanitet, installationer	0	20 906
	70 763	595 789
Totalt fastighetskostnader	876 503	1 370 806



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	94 631	81 316
Revision	22 637	23 738
Tele och post	6 599	5 768
Företagsförsäkring	385	0
Jurist- och advokatkostnader	9 995	4 364
Kontorsmateriel och trycksaker	2 325	0
Bankkostnader	730	618
Övriga externa tjänster	18 125	0
Övriga externa kostnader	7 031	800
Totalt övriga kostnader	162 458	116 603

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	13 000	13 000
Sociala kostnader	4 085	4 085
	17 085	17 085
Totalt personalkostnader	17 085	17 085

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	354 846	354 845
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	354 846	354 845



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	33 850 000	33 850 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	83 203	0
Utgående anskaffningsvärden	39 533 203	39 450 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 688 073	- 3 333 228
Årets avskrivning på byggnader	- 354 846	- 354 845
Utgående avskrivningar	-4 042 919	-3 688 073
Utgående redovisat värde	35 490 284	35 761 927
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 807 081	30 161 927
Mark	5 600 000	5 600 000
Pågående nyanläggningar	83 203	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	4 267 000	4 267 000
	24 667 000	24 667 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 667 000	24 667 000
	24 667 000	24 667 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 350 000	9 350 000
Summa:	9 350 000	9 350 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	63 494	15 640
Summa	63 494	15 640
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	331 811	453 365
Summa	331 811	453 365
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 456 250	6 456 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 149 068	2 224 068
Summa	8 605 318	8 680 318



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	Löst		0	3 381 250
Stadshypotek	2026-06-30	3,69 %	2 224 068	2 299 068
Stadshypotek	Löst		0	3 000 000
Stadshypotek *	2025-03-28	3,25 %	3 381 250	0
Stadshypotek	2026-03-30	3,92 %	3 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 605 318	8 680 318
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 456 250	-6 456 250
			5 149 068	2 224 068

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 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	51 774	51 255
Upplupna räntekostnader	305	1 333
Förutbetalda intäkter	105 806	113 046
Upplupna revisionsarvoden	21 700	19 688
Upplupna kostnader	65 470	65 018
Summa	245 055	250 340



Underskrifter

Svedala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Emma Nygren
Ordförande

Anna Gillborg
Ledamot

Peter Nygren
Ledamot

Bertil Bengtsson
Suppleant, ersättare för Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2025 14:03

SENT BY OWNER:
Elliot Hellberg • 14.04.2025 13:31

DOCUMENT ID:
SJWKXfd50kg

ENVELOPE ID:
SygtQG_9AJg-SJWKXfd50kg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNA GILLBORG	 Signed	15.04.2025 11:16	eID	
	Authenticated	15.04.2025 11:11	Low	
GERT BERTIL ARNE BENGTSOON	 Signed	15.04.2025 15:18	eID	
	Authenticated	15.04.2025 11:33	Low	
Emma Kristina Marianne Nygren	 Signed	15.04.2025 15:25	eID	
	Authenticated	15.04.2025 14:05	Low	
LARS PETER NYGREN	 Signed	17.04.2025 10:36	eID	
	Authenticated	17.04.2025 10:34	Low	
TANJA JÖRGENSEN	 Signed	17.04.2025 14:03	eID	
	Authenticated	17.04.2025 12:04	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





**Shape the future
with confidence**

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 2024.

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 2024 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. 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betydande 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2025



Revisionsberättelse Tegelpannan 1.pdf

(97537 byte)

SHA-512: 7d2645c997cd4f7272e9ab0ca02322bfa5fe6
61668280f9a3dc6fa673ec745e619981a37d0b95d20ccf
060863bb41b3680fc742b8f4f8ab334688950bd20e2f6

Underskrifter

2025-04-17 14:04:00 (CET)



Tanja Jörgensen, Ernst & Young AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Brf Tegelpannan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d55db8300af46fc0451caa5025c8cb0f20d09eee8c0b991ba9706bcb280d5f8b4afa6f19b4700eed9d22929c606458bf915c120d41ee60a085cf71307d6526c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

