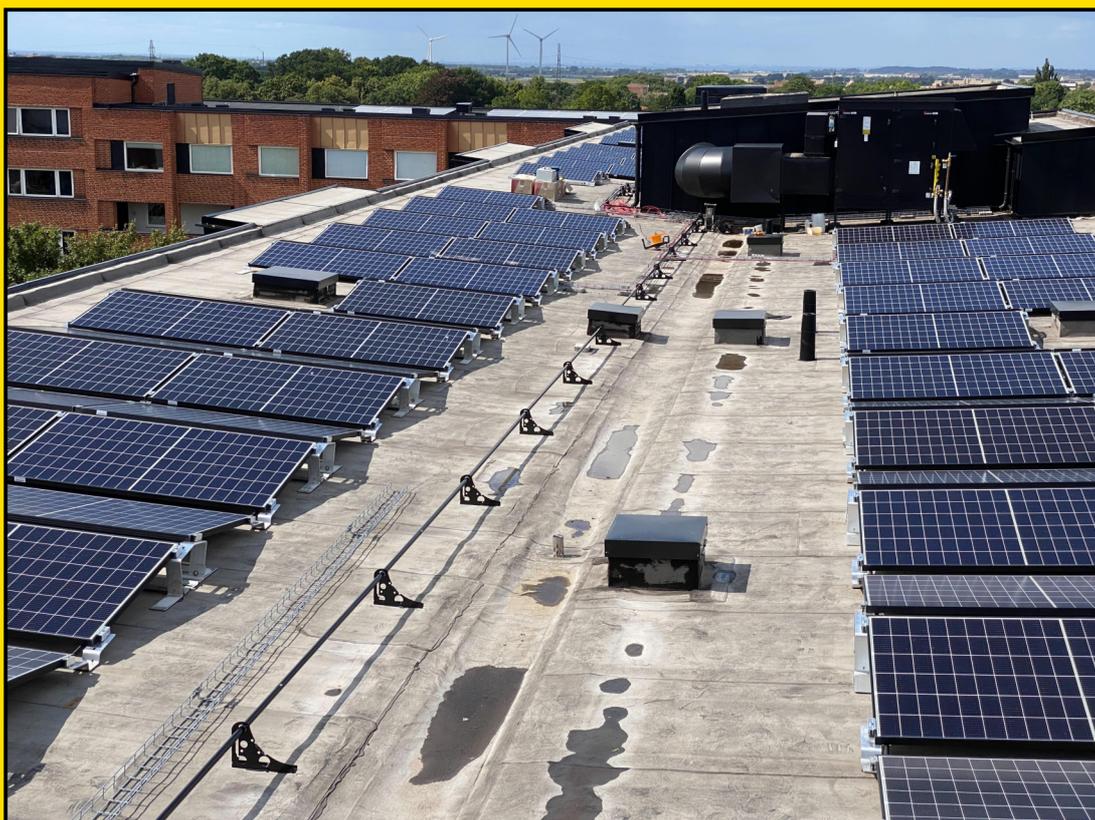


Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tegeltrasten
769608-5625
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegeltrasten, 769608-5625, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Solveig Rones	Ordförande	2022
Anna Johnsson	Ledamot	2022
Hans Aarenstrup	Ledamot	2022
Nils Maltesson	Ledamot	2022
Daniel Ljungcrantz	Ledamot	2022
Gustav Fahlén	Ledamot	2022
Per Holmberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Johanna Andersson	Suppleant	2022
Linus Miller	Suppleant	2022
Zahra Masoumi	Suppleant	2022
Göran Jönsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Valberedning

Håkan Edlund
Kjell Persson
Lena Roupé

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 4 lokaler, 9 förråd samt 52 parkeringsplatser med hyresrätt. Av de 51 parkeringsplatserna har 6 tillgång till laddstolpe.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	19	30	1	11

Total tomtarea:	7 536 kvm
Total bostadsarea:	5 328 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 876 kvm
- varav hyresrättsarea:	452 kvm
Total lokalarea:	120 kvm

Lokalförteckning

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Lawe´s Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Ekbacken hem och trädgård	Trädgårdsskötsel
ClockRent	Städning
Svenska Stadsnät	Bredband (t.o.m. 2021-12-31)
Sappa	Bredband (fr.o.m. 2022-01-01)
Tele2	Kabel-TV
Ragn-Sells	Avfallshantering
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme och elnät
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar
Elis	Serviceavtal entrémattor
Kraftingen	Serviceavtal värmesystem
Sustend	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 117 142 kr och planerat underhåll för 1 486 559 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-01-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 88 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 16 kr per kvm.

Utfört underhåll

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

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

Fastighetens fasad omfogades och reparerades.

Fastighetens tak förstärktes och blev omlagt inför arbetet att montera vår solcellsanläggning och produktionen av solenergi startade under hösten.

Laddstolpar sattes upp och finns att hyra som p-plats för elbil.

Nya värmepumpar för frånluftsåtervinning är installerade och varje lägenhet har fått en extra ventil och justering av element för ett bättre inomhusklimat.

Föreningen har även genomfört el sammanslagning vilket innebär att det fasta abonnemanget för el inte debiteras för varje lägenhet. Samtidigt har nya elkablar dragits in till varje lägenhets säkringsskåp som ett förebyggande brandsäkerhetsarbete.

Innertak i 10ans entré, källargång och tvättstuga har monterats upp.

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

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

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 98 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 97 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 2016 då avgifterna höjdes med 1%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 222	4 193	4 172	4 209
Resultat efter finansiella poster	-2 680	-463	-145	-357
Förändring av underhållsfond	-120	-279	5	-45
Resultat efter fondförändringar	-2 560	-184	-150	-312
Soliditet %	52	56	56	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	692	692	692	692
Bostadshyra, kr / kvm	1 091	1 083	1 060	1 046
Driftskostnad, kr / kvm	351	297	288	292
Ränta, kr / kvm	124	127	153	151
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	16	16	16	15
Lån, kr / kvm	10 098	9 053	9 112	9 186
Snittränta (%)	1,23	1,40	1,67	1,64

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 004 448	119 721	-4 670 767	-462 909
Disposition enligt föreningsstämma			-462 909	462 909
Avsättning till underhållsfond		88 000	-88 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-207 721	207 721	
Årets resultat				-2 679 688
Vid årets slut	69 004 448	-	-5 013 955	-2 679 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 133 676
Årets resultat före fondförändring	-2 679 688
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-88 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	207 721
Summa över/underskott	-7 693 643

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 693 643**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 074 354	4 058 360
Övriga rörelseintäkter	3	147 632	134 728
Summa rörelseintäkter		4 221 986	4 193 088
		4 221 986	4 193 088
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-117 142	-145 337
Planerat underhåll	5	-1 486 559	-364 899
Driftskostnader	6	-1 896 400	-1 604 208
Övriga kostnader	7	-278 515	-200 785
Personalkostnader	8	-141 338	-157 704
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 499 563	-1 509 812
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-821 279	-
Summa rörelsekostnader		-6 240 796	-3 982 745
Rörelseresultat		-2 018 810	210 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 953	12 106
Räntekostnader		-670 831	-685 358
Summa finansiella poster		-660 878	-673 252
Resultat efter finansiella poster		-2 679 688	-462 909
Resultat före skatt		-2 679 688	-462 909
Årets resultat		-2 679 688	-462 909

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	109 044 064	105 821 813
Inventarier, maskiner och installationer	11	489 777	124 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 033 025	64 981
		<u>110 566 866</u>	<u>106 011 144</u>
Summa anläggningstillgångar		110 566 866	106 011 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 985 026	35 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 408	111 229
		<u>2 115 434</u>	<u>146 321</u>
Kassa och bank	13	6 112 208	7 735 049
Summa omsättningstillgångar		8 227 642	7 881 370
SUMMA TILLGÅNGAR		118 794 508	113 892 514

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 004 448	69 004 448
Underhållsfond		-	119 721
		<u>69 004 448</u>	<u>69 124 169</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 013 955	-4 670 767
Årets resultat		-2 679 688	-462 909
		<u>-7 693 643</u>	<u>-5 133 676</u>
Summa eget kapital		<u>61 310 805</u>	<u>63 990 493</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	48 300 000	39 760 000
		<u>48 300 000</u>	<u>39 760 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 300 000	9 190 000
Leverantörsskulder		616 664	439 023
Skatteskulder		4 767	7 287
Övriga skulder		-	6 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 262 272	498 956
		<u>9 183 703</u>	<u>10 142 021</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>118 794 508</u>	<u>113 892 514</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 018 810	210 343
Avskrivningar	1 499 562	1 509 812
	-519 248	1 720 155
Erhållen ränta	9 953	12 106
Erlagd ränta	-670 830	-685 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 180 125	1 046 903
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 969 112	-11 668
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 931 680	259 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 217 557	1 294 264
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 055 284	-151 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 055 284	-151 231
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 930 000	-
Amortering av låneskulder	-9 280 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 650 000	-320 000
Årets kassaflöde	-1 622 841	823 033
Likvida medel vid årets början	7 735 049	6 912 016
Likvida medel vid årets slut	6 112 208	7 735 049

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 376 045	3 376 045
Hyror bostäder	492 978	489 578
Hyror lokaler	41 160	41 160
Hyror p-platser/garage	125 508	126 272
Övriga objekt	38 663	25 305
Summa	4 074 354	4 058 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	105 084	105 084
El	12 947	-
Överlåtelseavgifter	8 295	10 607
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 947	7 092
Övriga intäkter	13 360	11 945
Summa	147 632	134 728

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	1 550	41 534
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 415	16 454
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	684
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 327	18 678
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 619	913
VA & sanitet, installationer	7 932	1 025
Värme, installationer	8 239	1 825
Ventilation, installationer	125	45 184
El, installationer	7 172	2 183
Hiss	15 764	5 145
Övriga installationer	-	5 144
Markytor	10 000	-
Vattenskador	-	6 569
Summa	117 142	145 337

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 875	-
Huskropp, fasader	1 400 597	25 000
Markytor	19 000	339 899
P-platser/garage	27 088	-
Summa	1 486 559	364 899

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	103 162	101 122
Teknisk förvaltning	65 616	65 616
Fastighetsförvaltning utöver avtal	114 099	75 894
Städning	58 056	66 931
Besiktningkostnader	-	6 442
Gångbanererenhållning	4 048	3 774
Snöröjning	114 828	16 196
Serviceavtal	46 941	32 611
Förbrukningsmaterial	27 282	20 313
Övriga utgifter för köpta tjänster	48 469	18 114
El	304 984	88 221
Uppvärmning	582 223	589 293
Vatten och avlopp	135 051	107 606
Avfallshantering	80 993	77 211
Försäkringar	54 223	45 565
Systematiskt brandskyddsarbete	18 375	152 144
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	47 110	46 436
Bredband	89 876	89 876
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	300	80
Summa	1 896 400	1 604 208

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 148	6 036
Kostnader för transportmedel	1 134	434
Tele och post	17 975	15 404
Ekonomisk förvaltning	104 064	101 532
Övriga förvaltningskostnader	22 115	28 814
Revision	18 850	23 875
Jurist- och advokatkostnader	-	9 023
Bankkostnader	3 431	350
Stämpelskatt	91 775	-
IT-tjänster	841	2 094
Övriga externa tjänster	-	5 969
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 550	6 410
Övriga externa kostnader	6 633	844
Summa	278 515	200 785

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Summa	120 000	120 000
Sociala avgifter	21 338	37 704
Summa	141 338	157 704

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 392 292	1 390 601
Markanläggningar	71 951	71 951
Inventarier, maskiner och installationer	35 320	47 260
Summa	1 499 563	1 509 812

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	85 420 727	85 420 727
-Mark	28 447 216	28 447 216
-Markanläggningar	2 065 101	2 065 101
-Pågående nyanläggningar	64 981	-
	115 998 025	115 933 044
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnader *	-1 030 174	-
	-1 030 174	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	5 507 773	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	968 044	64 981
	6 475 817	64 981
Utgående anskaffningsvärden	121 443 668	115 998 025
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 029 936	-8 639 335
-Markanläggningar	-81 295	-9 344
	-10 111 231	-8 648 679
<i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>		
-Byggnad	208 895	-
	208 895	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 392 292	-1 390 601
-Årets avskrivning på markanläggning	-71 951	-71 951
	-1 464 243	-1 462 552
Utgående avskrivningar	-11 366 579	-10 111 231
Redovisat värde	110 077 089	105 886 794
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 684 993	75 390 791
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	1 911 855	1 983 806
Pågående nyanläggningar	1 033 025	64 981
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	395 000	395 000
Totalt taxeringsvärde	83 395 000	83 395 000
<i>Varav byggnader</i>	46 395 000	46 395 000

* *Utrangering avser det tidigare yttertaket som inte vart fullt avskrivet när det nya yttertaket aktiverades.*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	417 003	330 753
	417 003	330 753
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	400 747	86 250
	400 747	86 250
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 998	-
	-43 998	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	773 752	417 003
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-292 653	-245 393
	-292 653	-245 393
 <i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 998	-
	43 998	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-35 320	-47 260
	-35 320	-47 260
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-283 975	-292 653
 Redovisat värde	489 777	124 350

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	12 947	-
Förutbetalda kostnader	117 461	111 229
Summa	130 408	111 229

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 079 378	3 712 069
Placeringskonto SBAB	2 032 830	4 022 980
Summa	6 112 208	7 735 049

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 300 000	9 190 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	48 300 000	32 280 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 480 000
Summa	54 600 000	48 950 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	54 600 000	48 950 000
Summa	54 600 000	48 950 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,39 %	Löst	2 930 000	-	-2 930 000	-
SBAB	1,52 %	Löst	6 020 000	-	-6 020 000	-
SBAB	0,75 %	2022-08-09	5 940 000	-	-40 000	5 900 000
SBAB	1,84 %	2023-06-08	5 970 000	-	-40 000	5 930 000
SBAB	0,88 %	2024-05-15	-	6 010 000	-30 000	5 980 000
SBAB	2,25 %	2024-05-20	4 850 000	-	-40 000	4 810 000
SBAB	0,99 %	2025-02-14	9 600 000	-	-40 000	9 560 000
SBAB	1,08 %	2025-05-15	-	2 920 000	-30 000	2 890 000
SBAB	1,45 %	2025-12-08	5 960 000	-	-40 000	5 920 000
SBAB	1,23 %	2026-09-25	-	6 000 000	-30 000	5 970 000
SBAB	1,29 %	2026-12-07	7 680 000	-	-40 000	7 640 000
Summa			48 950 000	14 930 000	-9 280 000	54 600 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	70 105	79 893
Förutbetalda intäkter	319 844	288 188
Upplupna revisionsarvoden	19 600	20 000
Upplupna driftskostnader	1 852 723	110 875
Summa	2 262 272	498 956

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19-pandemin under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 790 000	50 220 000
Summa ställda säkerheter	54 790 000	50 220 000

Underskrifter

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

Solveig Rones
Styrelseordförande

Anna Johnsson

Hans Aarenstrup

Nils Maltesson

Daniel Ljungcrantz

Gustav Fahlén

Per Holmberg

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Apr 08 2022 09:45AM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2022 12:10PM	Solveig Ronés granskade dokumentet:
Apr 09 2022 12:16PM	 SOLVEIG RONES signerade dokumentet
Apr 11 2022 10:34AM	Hans Aarenstrup granskade dokumentet:
Apr 11 2022 03:48PM	 HANS AARENSTRUP signerade dokumentet
Apr 11 2022 02:04PM	Daniel Ljungcrantz granskade dokumentet:
Apr 11 2022 02:17PM	 DANIEL LJUNGCRA NTZ signerade dokumentet
Apr 09 2022 11:24AM	Per Holmberg granskade dokumentet:
Apr 11 2022 05:28PM	 PER HOLMBERG signerade dokumentet
Apr 11 2022 07:51AM	Nils Maltesson granskade dokumentet:
Apr 11 2022 11:00PM	 NILS MALTESSON signerade dokumentet
Apr 09 2022 10:52AM	Anna Johnsson granskade dokumentet:
Apr 10 2022 06:49PM	 Anna Maria Paulina Johnsson signerade dokumentet
Apr 09 2022 10:59AM	Gustav Fahlén granskade dokumentet:
Apr 09 2022 07:04PM	 GUSTAV FAHLÉN signerade dokumentet
Apr 12 2022 10:44AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 12 2022 10:45AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 12 2022 10:45AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 624fe45dda801 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeltrasten för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 äsidosättande 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Tegeltrasten för år 2021 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse (2)

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2022 10:50AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 624FE98E4713C
APR 12 2022 10:50AM

Registrerade händelser

Apr 08 2022 09:53AM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2022 09:22AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 12 2022 10:50AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 12 2022 10:50AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 624fe98e4713c har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

