

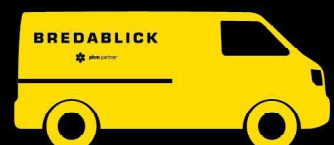
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELTRASTEN

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELTRASTEN

Org.nr: 769608-5625

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten, med säte i Lund, 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 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.

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 ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Hans Aarenstrup	2025
Ledamot	Frida Fredlund	2025
Ledamot	Göran Petersson	2025
Ledamot	Linus Miller	2025
Ledamot	Daniel Ljungcrantz	2025
Ledamot	Oskar Strömberg	2025
Ledamot	Per Holmberg	2025
Suppleant	Niklas Berg	2025
Suppleant	Pär Rosberg	2025
Suppleant	Tina Magnusson	2025
Suppleant	Tobias Lund	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Lena Roupé
Markus Nilsson
Ingrid Aarenstrup

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 4 lokaler, 12 förråd samt 51 parkeringsplatser med hyresrätt. Av de 51 parkeringsplatserna har 6 tillgång till laddstolpe.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	7 536	kvm
Total bostadsarea:	5 328	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 943	kvm
- varav hyresrättsarea:	385	kvm
Total lokalarea:	120	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Veterinär Lena Roupé AB	18	9 månader
Veterinär Lena Roupé AB	13	9 månader
Veterinär Lena Roupé AB	11	9 månader
Lennart Persson	37	3 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lawe's Fastighetsservice
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
Städning	CR i Malmö
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Skånska energi
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning El	E.L system
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hiss	OTIS
Serviceavtal skadedjur	NOMOR
Serviceavtal värme	Kraftringen
Serviceavtal mattor	Elis textil service

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 233 136 kr (150 219 kr 2023) och planerat underhåll för 518 316 kr (135 426 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-02-28 av Råköll Online Besiktning AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 329 571 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 60 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av relining av avlopp från loftgångar.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 733 321 kr, detta motsvarar 318 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Spolning avloppsrör	2024
Utvändig el, armaturer och stolpbelysning	2024
Entré	2023-2024
Omdragning el hyresrätter	2023
Nya elstammar	2023
Installation av frånluftsåtervinning	2023
Ventilationsåtgärder och OVK	2022
Installation av gemensam el	2021
Installation av solceller	2021
Installation av laddstolpar	2021
Takrenovering	2021
Omfogning av fasad	2021
Trädgårdsprojekt: grävarbete, omplantering, rivning av häck	2020
Ny asfalt och belysning norra sidan	2019
Nya markplattor vid marklägenheterna samt vid entréerna 8 och 10	2019
Byte av betongtrappor norra sidan	2018
Balkonger: utbyggnad och ny front	2017
Relining av dagvattenstammar 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 2024-05-20, (samt extra föreningsstämma 2024-06-25). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 avslutades det omfattande och i många år planerade projektet att bygga om sydsidans entréer. Därmed lever fastigheten numera upp till högt ställda krav på tillgänglighet.

Sydsidans utemiljö har förbättrats också med nya rabatter i anslutning till entréerna, nya häckar vid cykelställen och vid gränsen mot gatan, samt nya träd, varav flera fruktträd. Nybyggda tak över dörrarna till bland annat trapphus och cykelförråd ger skydd mot regn och god belysning vid in- och utpassage.

På norrsidan har en yttervägg samt räcket längs med marklägenheterna målats om. Belysningen har kompletterats med armaturer vid marklägenheternas entréer.

I det före detta mangelrummet på Trastvägen 8 har tre inhägnade förrådsutrymmen byggts.

En före detta hyreslägenhet har sålts och utgör alltså numera en bostadsrättslägenhet.

I december spolades samtliga avloppsrör av firman Spolpågarna.

Arbetet med att formulera förslag till nya stadgar har fortsatt under året, med sikte på att omröstning ska ske vid 2025 års stämma.

Föreningen har arrangerat fem fixardagar där medlemmarna har arbetat med underhåll av (framför allt) utemiljöerna och även fått tillfälle att umgås.

För att fira att entréerna på sydsidan är klara, och för att markera att våra hus har fyllt 60 år, bjöd föreningen den 24 augusti alla som bor i husen på trädgårdsfest med mat, bildvisning och musikunderhållning. Tillströmningen var god och det blev en trevlig kväll!



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 10 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 0 upplåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 98 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 696	4 846	4 636	4 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 519	-290	-1 411	-2 680
Förändring av underhållsfond	0	0	0	-120
Resultat efter fondförändringar	287	-378	-1 411	-2 560
Sparande, kr/kvm	148	296	253	57
Soliditet	53	53	52	50
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	796	772	774	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	84	79	83	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	716	695	681	692
Bostadshyra, kr/kvm	1 225	1 314	1 356	1 091
Driftkostnad, kr/kvm	396	351	383	351
Energikostnad, kr/kvm	176	171	196	189
Ränta, kr/kvm	206	171	136	124
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	60	17	16	16
Skuldsättning, kr/kvm	9 413	9 565	10 017	10 098
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 374	10 436	10 928	11 017
Räntekänslighet, (%)	13	14	14	16
Snittränta, (%)	2.19	1.79	1.36	1.23

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	69 004 448		- 9 104 615	- 290 037
Disposition enligt föreningsstämma			-290 037	290 037
Avsättning till underhållsfond		329 571	-329 571	
Ianspråktagande av underhållsfond		-329 571	329 571	
Upplåtelse	2 087 400			
Årets resultat				- 1 518 653
Vid årets slut	71 091 848	0	- 9 394 652	- 1 518 653

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 394 652
Årets resultat före fondändring	- 1 518 653
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 329 571
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	329 571
Summa över/underskott	- 10 913 305

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 913 305
Totalt	- 10 913 305

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

4 230 504

4 158 531

Övriga rörelseintäkter

3

465 939

687 564

Summa rörelseintäkter

4 696 443

4 846 095

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-233 136

-150 219

Planerat underhåll

5

-518 316

-135 426

Driftskostnader

6

-2 158 108

-1 879 816

Övriga kostnader

7

-275 836

-224 439

Personalkostnader

8

-157 704

-153 440

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 805 710

-1 755 177

Summa rörelsekostnader

-5 148 810

-4 298 517

RÖRELSERESULTAT

-452 367

547 578

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

55 855

86 483

Räntekostnader

-1 122 141

-924 098

Summa finansiella poster

-1 066 286

-837 615

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 518 653

-290 037

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 518 653

-290 037

ÅRETS RESULTAT

-1 518 653

-290 037



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	109 104 159	106 624 511
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	2 484 870
Inventarier, maskiner och installationer	12	231 025	291 277
Summa materiella anläggningstillgångar		109 335 184	109 400 658
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 335 184	109 400 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		331 716	385 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	288 041	232 555
Kundfordringar		463	10 599
Summa kortfristiga fordringar		620 220	628 263
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 637 205	2 942 582
Summa kassa och bank		2 637 205	2 942 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 257 425	3 570 845
SUMMA TILLGÅNGAR		112 592 609	112 971 503



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 091 848	69 004 448
Summa bundet eget kapital		71 091 848	69 004 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 394 652	-9 104 614
Årets resultat		-1 518 653	-290 037
Summa fritt eget kapital		-10 913 305	-9 394 651
SUMMA EGET KAPITAL		60 178 543	59 609 797
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	23 360 000	36 920 000
Summa långfristiga skulder		23 360 000	36 920 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 360 000	36 920 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	27 920 000	14 800 000
Leverantörsskulder		390 148	995 784
Skatteskulder		11 686	15 318
Övriga skulder		71 524	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	660 708	630 409
Summa kortfristiga skulder		29 054 066	16 441 706
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 054 066	16 441 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 592 609	112 971 503



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-452 367	547 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 805 710	1 755 177
Summa	1 353 343	2 302 755
Erhållen ränta	55 855	86 483
Erlagd ränta	-1 122 141	-924 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287 057	1 465 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	8 043	-170 319
Förändring av rörelseskulder	-507 641	442 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-212 541	1 737 127
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 740 236	-1 659 111
Årets upplåtna lägenheter	2 087 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	347 164	-1 659 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	14 360 000	3 890 000
Amortering av låneskulder	-14 800 000	-6 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 000	-2 440 000
Årets kassaflöde	-305 377	-2 361 984
Likvida medel vid årets början	2 942 582	5 304 566
Likvida medel vid årets slut	2 637 205	2 942 582



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 tillgången redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångar har skillnaden i förbrukning 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.

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



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 539 614	3 443 628
Hyror bostäder	471 619	488 676
Hyror lokaler	39 279	41 160
Hyror p-platser/garage	156 799	155 787
Övriga objekt	23 193	29 280
Totalt årsavgifter och hyror	4 230 504	4 158 531

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	10 442
El	317 097	276 574
Överlåtelseavgifter	24 121	8 981
Övriga intäkter	17 135	284 452
Kommunikation	107 586	107 115
Totalt övriga rörelseintäkter	465 939	687 564

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	38 356	0
Reparation hiss	6 589	8 381
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	500
Reparation bostäder	6 049	9 576
Reparation markytor	21 169	0
Skadedjur	1 357	0
Vattenskador	34 440	12 984
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 785	16 215
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 669	2 333
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 075	31 173
VA & sanitet, installationer	35 384	35 993
Värme, installationer	0	500
Ventilation, installationer	49 263	1 500
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	3 213
Brandskador	0	27 850
Totalt reparationer	233 136	150 218

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, fasader	142 500	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	83 594	66 875
Övrigt, gemensamma utrymmen	37 625	0
Underhåll bostäder	140 423	0
Underhåll lokaler	43 750	0
Värme, installationer	0	47 500
VA & sanitet, installationer	70 424	0
Underhåll markytor	0	21 051
Totalt planerat underhåll	518 316	135 426



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	501 971	491 121
Uppvärmning	287 642	257 353
Vatten och avlopp	171 374	173 808
Avfallshantering	113 650	109 653
Teknisk förvaltning	510 055	377 098
Serviceavtal	49 742	48 713
Besiktningsskostnader	118 087	11 947
Snöröjning	91 552	106 410
Gångbanerrenhållning	4 287	4 593
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 898	14 469
Kommunikationskostnader	103 136	92 985
Bredband	0	-8 349
Kabel-TV	0	13 242
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	302	306
Försäkringar	64 929	59 942
Förbrukningsmaterial	14 579	12 408
Hyressättningsavgift	764	764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	116 140	113 352
Totalt driftskostnader	2 158 108	1 879 815

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 710	6 710
Förvaltningskostnader	168 314	146 906
Revision	33 900	30 225
Tele och post	4 332	5 198
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	443	0
Jurist- och advokatkostnader	8 893	17 634
Kontorsmateriel och trycksaker	0	9 253
Bankkostnader	1 595	1 262
IT-tjänster	707	1 191
Övriga externa tjänster	50 000	5 262
Övriga externa kostnader	943	800
Totalt övriga kostnader	275 837	224 441

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	37 704	33 440
Styrelsearvode	120 000	120 000
Totalt personalkostnader	157 704	153 440

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 620 697	1 622 726
Markanläggningar	124 761	71 951
Inventarier, maskiner och installationer	60 252	60 500
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 805 710	1 755 177



Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 790 000	54 790 000
Summa:	54 790 000	54 790 000
Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	90 709 137	90 709 137
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	2 065 101	2 065 101
Pågående nyanläggningar	2 484 870	825 759
Årets anskaffning byggnader	641 250	0
Årets anskaffning markanläggningar	3 583 856	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-2 484 870	1 659 111
Utgående anskaffningsvärden	125 446 560	123 706 324
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 299 794	- 12 677 068
Markanläggningar	- 297 149	- 225 198
Årets avskrivning på byggnader	- 1 620 697	- 1 622 726
Årets avskrivning på markanläggningar	- 124 761	- 71 951
Utgående avskrivningar	-16 342 401	-14 596 943
Utgående redovisat värde	109 104 159	109 109 381
<i>Varav</i>		
Byggnader	75 429 896	76 409 343
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	5 227 047	1 767 952
Pågående nyanläggningar	0	2 484 870
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 530 000	58 530 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	113 530 000	113 530 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	113 000 000	113 000 000
Lokaler	530 000	530 000
	113 530 000	113 530 000
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	696 252	696 252
Utgående anskaffningsvärden	696 252	696 252
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 404 975	- 344 475
Årets avskrivningar	- 60 252	- 60 500
Utgående avskrivningar	- 465 227	- 404 975
Utgående redovisat värde	231 025	291 277

**Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	151 949	122 473
Förutbetalda kostnader	136 092	110 082
Summa	288 041	232 555

Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 110 377	842 475
Placeringskonto SBAB	526 828	2 100 108
Summa	2 637 205	2 942 583

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 920 000	14 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 360 000	36 920 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	51 280 000	51 720 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-05-15	1,08 %	2 770 000	2 810 000
SBAB	2027-07-14	4,29 %	5 780 000	5 820 000
SBAB	Löst	2,94 %	0	5 900 000
SBAB	Löst	4,75 %	0	3 850 000
SBAB	2025-12-08	1,45 %	5 800 000	5 840 000
SBAB	2026-12-07	1,29 %	7 520 000	7 560 000
SBAB	2025-02-14	0,99 %	9 440 000	9 480 000
SBAB	Löst	2,25 %	0	4 730 000
SBAB	2026-09-25	1,23 %	5 610 000	5 730 000
SBAB*	2025-05-15	3,59 %	5 860 000	0
SBAB*	2025-06-10	3,36 %	3 810 000	0
SBAB	2028-05-11	3,58 %	4 690 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			51 280 000	51 720 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 920 000	-14 800 000
			23 360 000	36 920 000

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 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 743	70 102
Upplupna räntekostnader	1 694	0
Förutbetalda intäkter	396 531	340 207
Upplupna revisionsarvoden	31 500	27 600
Upplupna kostnader	155 240	192 500
Summa	660 708	630 409



Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Aarenstrup
Ordförande

Frida Fredlund
Ledamot

Göran Petersson
Ledamot

Linus Miller
Ledamot

Daniel Ljungcrantz
Ledamot

Oskar Strömberg
Ledamot

Per Holmberg
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 15:05

SENT BY OWNER:
Rasmus Bertilsson • 23.04.2025 09:48

DOCUMENT ID:
BygmSsGIJxx

ENVELOPE ID:
ryQrjMLkex-BygmSsGIJxx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELTRASTE N.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DANIEL LJUNGCRANTZ	Signed	23.04.2025 10:02	eID	
	Authenticated	23.04.2025 09:59	Low	
Oskar Tobias Strömberg	Signed	23.04.2025 11:27	eID	
	Authenticated	23.04.2025 11:17	Low	
HANS AARENSTRUP	Signed	23.04.2025 11:46	eID	
	Authenticated	23.04.2025 11:46	Low	
FRIDA FREDLUND	Signed	23.04.2025 13:06	eID	
	Authenticated	23.04.2025 10:29	Low	
Linus Karl-Erik Miller	Signed	24.04.2025 06:47	eID	
	Authenticated	24.04.2025 06:46	Low	
PER ANDERS HOLMBERG	Signed	24.04.2025 07:34	eID	
	Authenticated	24.04.2025 07:20	Low	
LEIF KURT GÖRAN PETERSSON	Signed	25.04.2025 14:12	eID	
	Authenticated	24.04.2025 23:06	Low	
ARVID HÖJBERT	Signed	25.04.2025 15:05	eID	
	Authenticated	25.04.2025 15:03	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

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 förvaltning av Brf Tegeltrasten i Lund 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 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 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.

Anmärkning

Föreningen har, vid ett tillfälle under året, inte redovisat och betalat sociala avgifter och källskatt i rätt tid. Föreningen sträcker sig från augusti månad fram till räkenskapsårets utgång.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



24 Revisionsberättelse.pdf

(100301 byte)

SHA-512: 9be929e388af369c61f512ce10da26829d65b
ea39bbec468b88a0ae6f3b315aba230bb413c4573e1abd
bcd0369e1f8c8d3b9b46e63e3f3b155cb4641c3f3c7e8

Underskrifter

2025-04-25 15:05:59 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Tegeltrasten

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:

edcf3e0856e34a437952ea64ccf6e0c8816a98b26bc8d59a21bae9d7510dae4228bd01227bbbe5d254eb1ea9f1ae5cc9e5559a2b99f7867d1238333a0b33e080



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 anläggnings-tillgångarna 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

