

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro
769629-7725

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Tjädern 1 i Örebro kommun.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelse ingår.

Information om fastigheten

Bostadsyta: 416 kvm
Lokalyta: 50 kvm
Total yta: 466 kvm
Byggnadsår: 1929
Tomt: 1009 kvm

Styrelsen och revisorer

| | |
|--------------------------|------------------|
| Ledamot | Vald till stämma |
| Staffan Zetterberg ordf. | 2023 |
| Svetlana Elofsson | 2023 |
| Jonatan Andersson | 2023 |

Revisor

Joakim Hermansson

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av samtliga lägenhetsdörrar
Ommålning plåtarbeten utomhus (räcken, fönsterbleck, takkupor)
Ommålning trapphus
Nytt staket mot källaringång
Ny dörr till källaringång
Byte av samtliga lås

Medlemsinformation

Föreningens alla 5 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Nuvarande årsavgift ligger på 749 kr per kvadratmeter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Upplysningsskyldighet vid negativt resultat

Årets underskott består främst av vidtagna underhållsåtgärder samt höjda räntor. För att finansiera underhållet har ytterligare ett lån tagits vilket ökat räntekostnaderna. Föreningen har succesivt höjt avgifterna för att hantera ökade räntekostnader. Föreningen har investerat i utrustning för att kunna sköta trädgårdsskötsel och trappstädning i egen regi för att minska framtida kostnader. Styrelsen kommer inför kommande år, vid behov, höja årsavgifterna för att möta kostnadsökningar. Underskottet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 314 | 272 | 316 | 320 |
| Resultat efter finansiella poster | -473 | -122 | -72 | -82 |
| Soliditet (%) | 57 | 61 | 61 | 61 |
| Lån/kvm total yta, kr | 10 278 | 9 481 | 9 539 | 9 598 |
| Årsavgift/kvm total boyta, kr | 616 | 567 | 567 | 567 |
| Sparande/kvm | -181 | -61 | 46 | 24 |
| Räntekänslighet | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Energikostnad/kvm | 214 | 184 | 157 | 155 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 600 000 | 104 635 | -543 812 | -121 862 | 7 038 961 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 20 284 | -20 284 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -121 862 | 121 862 | 0 |
| Årets resultat | | | | -473 246 | -473 246 |
| Belopp vid årets utgång | 7 600 000 | 124 919 | -685 958 | -473 246 | 6 565 715 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -685 958 |
| årets förlust | -473 246 |
| | -1 159 204 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | 20 670 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -100 000 |
| i ny räkning överföres | -1 079 874 |
| | -1 159 204 |

Årets kassaflöde uppgår till 12 348 kr vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond med 8 322 kr. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond ändå ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

Avsättning till underhållsfond görs med 50 kr/kvm boyta.

| Resultaträkning | Not | 2022-05-01 | 2021-05-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-04-30 | -2022-04-30 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 314 457 | 271 984 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 314 457 | 271 984 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -478 863 | -172 261 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -50 190 | -54 338 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -93 301 | -93 301 |
| Summa rörelsekostnader | | -622 353 | -319 900 |
| Rörelseresultat | | -307 896 | -47 916 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -165 350 | -73 946 |
| Summa finansiella poster | | -165 350 | -73 946 |
| Resultat efter finansiella poster | | -473 246 | -121 862 |
| Resultat före skatt | | -473 246 | -121 862 |
| Årets resultat | | -473 246 | -121 862 |

| Balansräkning | Not | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 11 385 130 | 11 478 431 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 385 130 | 11 478 431 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 385 130 | 11 478 431 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 42 659 | 20 471 |
| Övriga fordringar | | 0 | 96 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 966 | 13 684 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 625 | 34 251 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 60 611 | 48 262 |
| Summa kassa och bank | | 60 611 | 48 262 |
| Summa omsättningstillgångar | | 118 236 | 82 514 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 503 366 | 11 560 945 |

Balansräkning

Not
1

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 600 000

7 600 000

Fond för yttre underhåll

124 919

104 635

Summa bundet eget kapital

7 724 919

7 704 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-685 958

-543 812

Årets resultat

-473 246

-121 862

Summa fritt eget kapital

-1 159 204

-665 674

Summa eget kapital

6 565 715

7 038 961

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

4 759 700

4 390 640

Summa långfristiga skulder

4 759 700

4 390 640

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

29 740

27 340

Leverantörsskulder

30 907

29 657

Skatteskulder

12 235

23 470

Övriga skulder

12 525

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

92 544

50 877

Summa kortfristiga skulder

177 951

131 344

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 503 366

11 560 945

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| | 1 | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -473 246 | -121 862 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 5 | 93 301 | 93 301 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -379 945 | -28 561 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -22 188 | 11 785 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -1 186 | -553 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 1 251 | -3 090 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 42 957 | 207 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -359 112 | -20 212 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 400 000 | 0 |
| Amortering av lån | | -28 540 | -27 340 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 371 460 | -27 340 |
| Årets kassaflöde | | 12 348 | -47 552 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 48 262 | 95 814 |
| Likvida medel vid årets slut | | 60 611 | 48 262 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Byggnadsinventarier | 15 år |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån/kvm, kr

Bostadsrättsföreningens lån per kvm total yta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm total bostadsrättsyta.

Sparande/kvm total yta, kr

Föreningens resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll i förhållande till föreningens totala yta.

Räntekänslighet

Föreningen totala räntebärande skulder i förhållande till föreningens totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm total yta, kr

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el i förhållande till fastighetens totala yta.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 256 347 | 236 004 |
| Övriga intäkter | 58 110 | 33 600 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 0 | 2 380 |
| | 314 457 | 271 984 |

Not 3 Fastighetsskostnader

| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Entreprenad fastighetsskötsel | 0 | 26 643 |
| Städning | 37 541 | 19 053 |
| Fastighetsel | 24 950 | 19 234 |
| Uppvärmning/Fjärrvärme | 59 534 | 51 585 |
| Vatten och avlopp | 15 253 | 14 817 |
| Avfallshantering | 6 405 | 4 436 |
| Fastighetsskatt | 12 875 | 11 885 |
| Fastighetsförsäkring | 9 884 | 12 204 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 312 421 | 12 404 |
| | 478 863 | 172 261 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Redovisningstjänster | 33 871 | 30 304 |
| Bankkostnader | 2 646 | 750 |
| Övriga externa kostnader, avdragsgilla | 2 173 | |
| Ersättningar till revisor | 11 500 | 9 704 |
| Kostnad för överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 0 | 2 380 |
| Förluster på kundfordringar | 0 | 11 200 |
| | 50 190 | 54 338 |

Not 5 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivningar | 93 301 | 93 301 |
| | 93 301 | 93 301 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 108 832 | 12 108 832 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 108 832 | 12 108 832 |
| Ingående avskrivningar | -630 401 | -537 100 |
| Årets avskrivningar | -93 301 | -93 301 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -723 702 | -630 401 |
| Utgående redovisat värde | 11 385 130 | 11 478 431 |
| Taxeringsvärden byggnader | 6 293 000 | 4 901 000 |
| Taxeringsvärden mark | 2 425 000 | 2 522 000 |
| | 8 718 000 | 7 423 000 |
| Bokfört värde byggnader | 8 116 954 | 8 205 082 |
| Bokfört värde mark | 3 268 176 | 3 273 349 |
| | 11 385 130 | 11 478 431 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 805 000 | 4 500 000 |
| | 4 805 000 | 4 500 000 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-04-30 | Lånebelopp 2022-04-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bergslagens Sparbank | 5,29 | 2023-06-30 | 4 390 640 | 4 417 980 |
| Bergslagens Sparbank | 5,29 | 2023-06-30 | 398 800 | 0 |
| | | | 4 789 440 | 4 417 980 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 29 740 | 27 340 |

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 4 640 740 kr.

Föreningen har rörlig ränta på lånen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår vår elektroniska underskrift

Staffan Zetterberg
Ordförande

Svetlana Elofsson

Jonatan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Hermansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.09.2023 09:13

SENT BY OWNER:

Josefin Larsson • 11.09.2023 16:23

DOCUMENT ID:

H1_L7jn0h

ENVELOPE ID:

H1wlXsnA3-H1_L7jn0h

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Tjädern 230430.pdf

12 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. STAFFAN ZETTERBERG staffan.zetterberg@baesystems.se | Signed Authenticated | 11.09.2023 16:29 11.09.2023 16:27 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1969/10/18) IP: 194.14.63.136 |
| 2. Svetlana Anatolievna Elofsson Svetlana.Elofsson@Stoneridge.com | Signed Authenticated | 13.09.2023 11:48 12.09.2023 15:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1979/05/27) IP: 194.132.137.38 |
| 3. JONATAN ANDERSSON jonatan.andersson@essenror.se | Signed Authenticated | 15.09.2023 09:02 13.09.2023 13:39 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/02/08) IP: 94.234.102.218 |
| 4. JOAKIM HERMANSSON joakim@hermansson.at | Signed Authenticated | 25.09.2023 09:13 15.09.2023 21:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/10/06) IP: 213.98.65.108 |

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro
Org.nr 769629-7725

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Hermansson



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.09.2023 09:14

SENT BY OWNER:

Josefin Larsson · 25.09.2023 09:11

DOCUMENT ID:

HJtTfnCJ6

ENVELOPE ID:

ry_pMhRjP-HJtTfnCJ6

DOCUMENT NAME:

1422 Bostadsrättsföreningen Tjädern i Örebro 220501-230430 (revisionsberättelse).pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOAKIM HERMANSSON | Signed | 25.09.2023 09:14 | eID | Swedish BankID (DOB: 1962/10/06) |
| joakim@hermannsson.at | Authenticated | 25.09.2023 09:13 | Low | IP: 78.70.153.211 |

* 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.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed