

Årsredovisning för

BRF Tjädern

747000-0972

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern, 747000-0972 får härmed avge årsredovisning för 2023

Allmänt om verksamheten

BRF Tjädern är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Personal

Föreningen har haft anställd personal 25%.

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 55

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 57

2 bostadsrätter har överlåtit under året.

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 30 800 000 (30 800 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigt fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Mladenko Govorcin
Sahzade Meshekrani
Anette Persson
Slavica Dimoska

Styrelsesuppleanter

Bo-Göran Trulsson

Revisor

Roland Czövek

Revisorsuppleant

Åke Wahlgren

| Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning | Belopp i kr | | | | |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Nettoomsättning | 1 909 332 | 1 856 963 | 1 856 964 | 1 856 966 | 1 856 966 |
| Resultat efter finansiella poster | -145 500 | -57 784 | -48 676 | 70 805 | 18 714 |
| Soliditet % | 60,3 | 8,1 | 8,8 | 9,3 | 8,3 |
| Årsavgift per kvadratmeter | | | | | |
| upplåten med bostadsrätt | 745 | | | | |
| Skuldsättning per kvadratmeter | 2 359 | | | | |
| Sparande per kvadratmeter | 124 | | | | |
| Räntekänslighet | 3,2 | | | | |
| Energikostnad per kvadratmeter | 170 | | | | |
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 2 359 | | | | |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 96,5% | | | | |

Definitioner: se not

Upplysning vid förlust

Föreningens likvida medel har sedan 2021-01-01 till och med 2023-12-31 ökat med 950tkr. Under samma tidsperiod har föreningens skuld till kreditinstitut sjunkit med 129tkr. Styrelsen bedömer att årets underskott ej kommer att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt värdet på marken till taxerat värde på mark genom uppskrivningsfond för att få en förbättrad soliditet

Eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskrivn fond | Yttre rep fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 88 795 | | 1 067 332 | -541 085 | -57 784 | 557 258 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämma | | | | | | |
| Uppskrivningsfond | | 9 327 152 | | | | 9 327 152 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -57 784 | 57 784 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -145 500 | -145 500 |
| Vid årets utgång | 88 795 | 9 327 152 | 1 067 332 | -598 869 | -145 500 | 9 738 910 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

| | Belopp i kr |
|--------------------------------------|-----------------|
| balanserat resultat | -598 869 |
| årets resultat | -145 500 |
| Totalt | -744 369 |
| disponeras för | |
| avsättning till fond yttre underhåll | 94 200 |
| balanseras i ny räkning | -838 569 |
| Summa | -744 369 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 909 332 | 1 856 963 |
| Övriga rörelseintäkter | | 39 214 | 5 149 |
| | | <u>1 948 546</u> | <u>1 862 112</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 027 583 | -1 050 774 |
| Personalkostnader | 4 | -381 298 | -265 599 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -483 979 | -488 282 |
| Rörelseresultat | | <u>55 686</u> | <u>57 457</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 218 | 1 308 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -226 404 | -116 549 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-145 500</u> | <u>-57 784</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-145 500</u> | <u>-57 784</u> |
| Årets resultat | | <u>-145 500</u> | <u>-57 784</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 12 739 521 | 3 875 760 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | - | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 154 406 | 174 994 |
| | | <u>12 893 927</u> | <u>4 050 754</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>12 893 927</u> | <u>4 050 754</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 770 | -1 346 |
| Aktuell skattefordran | | 6 861 | 10 704 |
| Övriga fordringar | | 5 804 | 7 739 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 96 434 | 94 221 |
| | | <u>112 869</u> | <u>111 318</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | <u>3 135 767</u> | <u>2 732 418</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 248 636</u> | <u>2 843 736</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>16 142 563</u> | <u>6 894 490</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 88 795 | 88 795 |
| Uppskrivningsfond | | 9 327 152 | - |
| Fond för yttre underhåll | | 1 067 332 | 1 067 332 |
| | | <u>10 483 279</u> | <u>1 156 127</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -598 869 | -541 085 |
| Årets resultat | | -145 500 | -57 784 |
| | | <u>-744 369</u> | <u>-598 869</u> |
| Summa eget kapital | | <u>9 738 910</u> | <u>557 258</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 2 479 797 | 2 416 361 |
| | | <u>2 479 797</u> | <u>2 416 361</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | 7 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 475 845 | 3 541 781 |
| Leverantörsskulder | | 175 988 | 117 682 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 27 033 | 20 731 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 244 990 | 240 677 |
| | | <u>3 923 856</u> | <u>3 920 871</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>16 142 563</u> | <u>6 894 490</u> |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 55 686 | |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 483 979 | |
| | | <u>539 665</u> | |
| Erhållen ränta | | 25 218 | |
| Erlagd ränta | | <u>-226 404</u> | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 338 479 | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -1 551 | |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | <u>68 921</u> | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 405 849 | |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | <u>-2 500</u> | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 500 | |
| Årets kassaflöde | | 403 349 | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 732 418 | |
| Likvida medel vid årets slut | | 3 135 767 | |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är, där inte annat anges, samma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån 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.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Relining 25 år
- Källare 10 år
- Yttre ytskikt, balkonger 25 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

Not 2 Nettoomsättning

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Årsavgifter | 1 799 532 | 1 747 164 |
| Parkeringsplatser | 28 800 | 28 800 |
| Fiber | 81 000 | 81 000 |

I årsavgifter ingår årsavgift bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el

Not 3 Fastighetskostnader

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Vatten | 95 375 | 100 308 |
| Fjärrvärme | 219 552 | 253 113 |
| El | 114 271 | 111 378 |
| Renhållning | 74 984 | 146 636 |
| Rep/underhåll | 53 732 | 16 410 |
| Försäkring | 46 788 | 44 139 |
| Kabeltv | 121 040 | 113 479 |
| Övrigt | 100 219 | 67 144 |
| Förvaltningsarvode | 116 926 | 112 412 |
| Övriga Adm kostnader | 13 191 | 17 400 |
| Fastighetsavgift | 71 505 | 68 355 |
| | 1 027 583 | 1 050 774 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | 2023-12-31 | Varav män | 2022-12-31 | Varav män |
| Sverige | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totalt | 1 | 1 | 1 | 1 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelse | 105 000 | 96 600 |
| Revisorer Valberedning | 7 000 | 7 000 |
| Anställd | 188 401 | 105 703 |
| Summa | 300 401 | 209 303 |
| Sociala kostnader | 75 671 | 50 721 |
| Fora | 5 226 | 5 575 |
| Totala löner, ersättningar och sociala avgifter | 381 298 | 265 599 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| -Vid årets början | 11 628 457 | 11 628 457 |
| Vid årets slut | 11 628 457 | 11 628 457 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| -Vid årets början | -7 825 545 | -7 362 154 |
| -Årets avskrivning | -463 391 | -463 391 |
| Vid årets slut | -8 288 936 | -7 825 545 |
| Mark | 72 848 | 72 848 |
| Uppskrivning mark | 9 327 152 | 0 |
| Redovisat värde vid årets slut | 12 739 521 | 3 875 760 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Mark | 9 400 000 | 9 400 000 |
| Totalt | 30 800 000 | 30 800 000 |

Not 6 Inventarier verktyg, och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 353 860 | 353 860 |
| Nyanskaffning | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| -Vid årets början | -178 866 | -153 975 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -20 588 | -24 891 |
| Redovisat värde vid årets slut | 154 406 | 174 994 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen | 3 475 845 | 3 795 525 |
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 2 479 797 | 2 162 617 |
| | 5 955 642 | 5 958 142 |
| Räntesatser på lån per 231231 | | |
| Lån 553377 (2 390 205) bundet 240301 5,35% | | |
| Lån 544459 (1 129 797) bundet 251030 4,33% | | |
| Lån 185961 (1 085 640) bundet 240202 5,40% | | |
| Lån 369512 (1 350 000) bundet 250901 1,32% | | |
| Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr | 19 672 | 18 820 |
| Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter | 105 | 99 |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| För egna skulder och avsättningar | | |
| Fastighetsinteckningar | 6 606 000 | 6 606 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 606 000 | 6 606 000 |

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

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:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan äkar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg

Mladenko Govrcin

2024-

Sahzade Meshekrani

2024-

Anette Persson

2024-

Slavica Dimoska

2024-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Roland Czövek

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

MLADENKO GOVORCIN 195501031990

cfd441ba-a961-40b5-a87e-be008b748fec - 2024-06-07 11:04:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1909e6bb-6710-44ed-a0dd-c8cbbcef5917 - SE

Roland Valentin Czövek 195912105672

865503db-2794-4c1a-a2ed-7e89791ebb59 - 2024-06-07 12:21:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d366de7-e181-4312-be89-909b990c60e7 - SE

SLAVICA DIMOSKA 196309303144

17e5eb62-2a49-4425-bfb2-e659342766b0 - 2024-06-07 22:18:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8ab5b5d6-a18d-49bf-9d1a-9f60fe57e78b - SE

ANETTE PERSSON 7511014107

b3bb37c9-0495-4c1f-83ae-9c0e54a2da36 - 2024-06-10 11:50:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 15a41f7f-a990-4f5f-91ae-765400cb8f0f - SE

SAHZADE MESEKRANI 195512096529

cb11fd27-192f-4cd9-aa0e-80f572230444 - 2024-06-12 17:56:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 691b4d0e-217b-4c02-b47b-7dd5fabe0656 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Tjädern

Organisationsnummer: 747000-0972

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Tjädern

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 de 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 god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. De har mött Räntehöjningar och Energi-kostnadsökningar med befogande avgiftshöjningar. Det kan finnas fog för ytterligare höjningar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Trelleborg 2024-06-09]

Revisorns namn: Roland Czövek

Underskrift: 

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Roland Valentin Czövek

25132417-3c06-4f5e-bb18-f7c673900712 - 2024-06-13 11:51:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - cc50effe-97c3-4c8e-93e9-ed843c66a82a - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende