

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

KF
/a

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i den centrala delen av Uppsala i närheten av Vaksala torg på adresserna Hjalmar Brantingsgatan 12 A-B, Eskilsgatan 5 A-B samt Eskilsgatan 7 A-B.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1953.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1949 fastigheten Fålhagen 14:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns 3 st flerbostadshus innehållande 49 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala bostadsarean uppgår till 3 283,8 kvm. Föreningen har 7 st lokaler med en total area om 240,2 kvm. Dessa används som kontor och förråd. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Markarean uppgår till 2 965 kvm. Föreningen har totalt 38 parkeringsplatser varav 9 st i garage.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Nytt taxeringsvärde fastställdes under 2022. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 73.825.000 kr, varav markvärdet motsvarar 39.000.000 kr och byggnadsvärdet 34.825.000 kr.

Fastigheten har under 2023 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Detta innebär att medlemmar inte behöver komplettera sina hemförsäkringar med detta tillägg.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick.

Stamrening utfördes år 2004. Sedan 2013 har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Större renovering av den stora hyreslokalen	2013
Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart	2013

44
/a

Besiktning av fasader, tak och balkonger	2014
Mindre fasad-, tak- och balkongarbeten efter besiktning	2015
Målning källargolv och ståldörrar	2016
Renovering och målning garageportar	2016
Markarbeten avseende grus- och stenytor	2016
Byte luftavfuktare i tvättstuga	2017
Byte mangel i tvättstuga	2018
Ombyggnad pergola	2018
Byte två tvättmaskiner och en torktumlare	2019
Installation 2 st elbilsaddare	2019
Ny gungställning	2020
Byte torktumlare	2021
Byte belysning	2021
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021
Byte gemensamt staket med BRF Liljan	2021
Stampolning	2022
Målning källarfönster, portar och ställuckor	2022
Ny styrenhet i undercentralen	2023
Ny trapphusbelysning	2023
Ventilationsrengöring	2023

För perioden 2024-2032 beräknas det planerade underhållet, enligt föreningens uppdaterade underhållsplan, uppgå till ca: 7 966 000 kr. De stora posterna avser fasadunderhåll, fönster, målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen samt elinstallationer. Sannolikt kommer ett antal föreslagna åtgärder enligt underhållsplanen att förskjutas framåt i tiden, vilket sänker beloppet för 10-årsperioden.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll varje år göras med minst 25 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 82 100 kr. Föreningens styrelse har under 2023 med hjälp av en byggnadsteknisk konsult uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan för föreningens byggnader och mark. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll på f.n. 553 000 kr för att täcka underhållskostnaderna de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en avsättning om 163 kr per kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastighetsförvaltning

Avtal finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning. För fastighetsskötsel finns avtal tecknat med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. De är även hyresgäst i en av föreningens lokaler. För lokalsvård finns avtal tecknat med Ekeby Städa.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Claes-Göran Bernbäck	Ledamot, ordförande
Rasmus Norrman	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Pierre Sundin	Ledamot
Axel Morén	Suppleant
Johanna Lenhammar	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Karin François Ordinarie
KPMG

Mattias Eklöf Suppleant
KPMG

Valberedning

Margareta Lidenholm Sammanställande
Christer Fernqvist
Catharina Kjellberg

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 1 149 tkr, en minskning med 17 tkr under året. Föreningen har då amorterat 300 tkr extra vid omförhandling av lån under året. Föreningen har idag en låg belåningsgrad.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 2 345 000 kr. Kreditgivare är Swedbank Hypotek AB och Stadshypotek. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Föreningens räntekänslighet är 1,13 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften med 1,13 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2022 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2023 till 1 589 kr då föreningen betalar full avgift. Skattemässigt har föreningen 48 bostäder då två lägenheter är hopslagna till en.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen amorterade 300 tkr extra under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 72 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillkommit och 3 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 71 medlemmar fördelade på 49 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. En av bostadsrätterna ägs dock av föreningen och hyrs sedan ut som lokal. Under året har 3 (f.g. år 4) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter uppgick till 42 016 (f.g. år 43 990) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. En avgift tas ut vid andrahandsuthyrningar när sådan godkänts av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 468	2 445	2 450	2 437	2 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	283	321	468	331
Soliditet, %	60	56	50	40	36
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	630	630	630	630	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83	84			
Skuldsättning/kvm, kr	665	773	944	1 321	1 361
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	714	830	1 013	1 418	1 460
Sparande/kvm, kr	145				
Räntekänslighet, %	1,13	1,32	1,61	2,25	2,37
Energikostnad/kvm, kr	240	230	225	203	207
Eget kapital, tkr	4 162	4 032	3 749	3 428	2 960
Taxeringsvärde, tkr	73 825	73 825	55 775	55 775	55 775
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	701	643			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	3,18	3,69	5,96	8,35	8,60
Genomsnittlig skuldränta, %	2,44	1,58	1,63	1,75	1,68
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	112	112	120	117	117
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	35	58	18	38	15
Antal överlåtelse, bostäder	3	4	7	5	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	42 016	43 990	47 101	43 995	46 296

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Här ingår inte de boendes egen hushållsel.

SA
/4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	3 668 297	-128 501	283 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			283 322	-283 322
Förändring av yttre fond		270 795	-270 795	
Årets resultat				129 454
Belopp vid årets utgång	209 149	3 939 092	-115 973	129 454

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-115 973
Årets resultat	129 454
<i>Summa</i>	<i>13 481</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	553 000
lanspråktagande av yttre fond	-177 211
Balanseras i ny räkning	-362 308
<i>Summa</i>	<i>13 481</i>

Avsättning enligt uppdateringen av underhållsplanen från 2023-03-21.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KF
/4

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 467 982	2 444 504
Övriga rörelseintäkter		27 010	4 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 494 992	2 449 034
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-2 031 769	-1 845 574
Personalkostnader	7	-67 169	-67 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 531	-205 531
Summa rörelsekostnader		-2 304 469	-2 118 108
Rörelseresultat		190 523	330 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 902	-47 649
Summa finansiella poster		-61 069	-47 604
Resultat efter finansiella poster		129 454	283 322
Resultat före skatt		129 454	283 322
Årets resultat		129 454	283 322

25
/4

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	194 780	201 743
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	5 441 375	5 639 943
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 636 155	5 841 686
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		5 651 155	5 856 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 707	44 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 335	145 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		178 042	189 492
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 148 898	1 166 079
<i>Summa kassa och bank</i>		1 148 898	1 166 079
Summa omsättningstillgångar		1 326 940	1 355 571
SUMMA TILLGÅNGAR		6 978 095	7 212 257

X#
/4

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		3 939 092	3 668 297
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>4 148 241</i>	<i>3 877 446</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-115 973	-128 501
Årets resultat		129 454	283 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>13 481</i>	<i>154 821</i>
Summa eget kapital		4 161 722	4 032 267
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	1 062 500	1 112 500
Summa långfristiga skulder		1 062 500	1 112 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	1 282 500	1 612 500
Förskott från medlemmar		3 196	–
Leverantörsskulder		203 407	175 855
Skatteskulder		6 092	4 434
Övriga skulder		904	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 774	274 701
Summa kortfristiga skulder		1 753 873	2 067 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 978 095	7 212 257

KF
/4

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	190 523	330 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	205 531	205 531
Erhållen ränta	833	45
Erlagd ränta	-61 902	-47 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334 985	488 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	11 450	-13 185
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	16 383	-43 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 818	432 078
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-380 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-600 000
Årets kassaflöde	-17 182	-167 922
Likvida medel vid årets början	1 166 079	1 334 001
Likvida medel vid årets slut	1 148 897	1 166 079

KF
/4

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2-10	10-50

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 067 841	2 067 841
Hysesintäkter, lokaler	159 999	145 967
Hysesintäkter, garage	91 500	91 500
Hysesintäkter, p-platser	128 317	119 095
Hysesintäkter, övriga objekt	700	600
Avgift för andrahandsuthyrning	11 375	11 247
Debiterad fastighetsskatt lokal	8 250	8 254
Summa	2 467 982	2 444 504

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten och fastighetsel.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
Bostäder	-2 513	-6 739
Tvättstuga	-8 150	-3 676
Dörrar och lås invändigt	-16 527	-9 247
Trapphus	-308	-481
Vatten och avlopp	-8 866	-23 877
Ventilation	-2 638	-
El	-	-14 516
Sotning	-3 585	-
Huskropp utvändigt	-47 438	-
Tak	-	-3 306
Fönster	-	-11 560
Fasader	-1 725	-
Planteringar, träd och buskar	-8 238	-15 625
Markinventarier	-	-1 832
Garage- och p-platser	-19 505	-4 594
Summa	-119 493	-95 453

KS
/4

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Undercentral	-45 375	–
	VA, stamspolning	–	-45 000
	Belysning	-91 875	–
	Ventilation	-39 961	–
	Huskropp utvändigt	–	-67 375
	Motorvärmare	–	-10 830
	Summa	-177 211	-123 205

Planerat underhåll avser sådant underhåll som är av karaktären att det normalt sett återkommer i regelbundna intervaller och därmed kan planeras, d.v.s. de är inte av akut karaktär. Årets kostnad för underhåll är installation av ny styrenhet i undercentralen, rengöring av ventilationssystemet och byte av trapphusbelysning.

Styrelsen föreslår att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll i enlighet med föreslagen resultatdisposition.

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-219 484	-205 000
	Snöröjning och sandning	-18 804	-6 500
	Städning, grundavtal	-75 558	-72 288
	Städning utöver avtal	-14 913	-9 225
	Städdagar	-984	–
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-4 017	-21 940
	El	-84 997	-90 099
	Uppvärmning	-623 594	-581 232
	Vatten	-135 953	-136 573
	Avfallshantering	-140 715	-131 947
	Fastighetsförsäkring	-67 756	-58 599
	Ersättning till medlem, självrisk	–	-1 500
	Kabel-tv	-98 130	-90 339
	Fastighetsskatt för lokaler	-8 250	-8 250
	Fastighetsavgift för bostäder	-76 272	-72 912
	Summa	-1 569 427	-1 486 404

27
/4

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier	-4 333	-3 469
	Förbrukningsmaterial	-5 243	-6 066
	Kreditupplysningar	-750	-1 750
	Hemsida	-1 057	-
	Postbefordran	-4 596	-4 592
	Revisionsarvode	-20 750	-17 375
	Möteskostnader	-14 499	-6 023
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-90 624	-86 628
	Övriga administrationskostnader	-800	-1 489
	Bankkostnader	-2 759	-1 930
	Gåvor	-2 000	-4 065
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-727	-7 125
	Uppdatering av underhållsplan	-17 500	-
	Summa	-165 638	-140 512

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
	Övriga ersättningar	-2 000	-4 960
	Sociala avgifter	-12 669	-13 743
	Summa	-67 169	-67 003

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Ingående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Utgående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Redovisat värde	146 040	146 040

Byggnaderna är avskrivna. Kvarvarande värde motsvarar anskaffningskostnaden för marken som inte är föremål för avskrivning.

XF
/u

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-83 556	-76 593
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-90 519	-83 556
	Redovisat värde	48 740	55 703

Avser byggnation av pergola år 2011. Avskrivningstid är 20 år.

Not 10	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 197 679	-3 161 111
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 234 247	-3 197 679
	Redovisat värde	581 375	617 943

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

Not 11	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-3 216 938	-3 054 938
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-162 000	-162 000
	Utgående avskrivningar	-3 378 938	-3 216 938
	Redovisat värde	4 860 000	5 022 000

Stamreovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränring 2004, avskrivningstid 50 år.

KF
/ 4

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Redovisat värde	15 000	15 000

Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.

Not 13	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-01-25, ränta 0,90 %	1 112 500	1 162 500
	Stadshypotek, villkorsändring 3 månader, ränta 4,89%	1 232 500	1 562 500
	Avgår kortfristig del	-1 282 500	-1 612 500
	Summa	1 062 500	1 112 500

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Lånet som villkorsändrades 2023-01-25 flyttades till Stadshypotek med 3 månader bindningstid. I samband med detta gjordes en extra amortering på 300 000 kr.

Föreningens löpande amortering är 90 000 kr under år 2024.

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
	Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

KF
/4

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % den 2024-01-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 20 / 3 - 2024



Claes-Göran Bernbäck



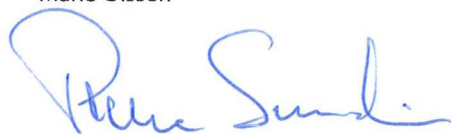
Thomas Olsson



Marie Olsson



Rasmus Norrman



Pierre Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 3 - 2024



Karin François
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegelgården, org. nr 717600-2371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelgården för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelgården för år 2023 samt av för- slaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

22 mars 2024

Karin François

Auktoriserad revisor