

Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Tegeltrasten

769608-5625

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

2A Hög
SR
G. M. A.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegeltrasten, 769608-5625, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Solveig Rones	Ordförande	2021
Anna Johnsson	Ledamot	2021
Hans Aarenstrup	Ledamot	2021
Kerstin Eksell	Ledamot	2021
Daniel Jungcrantz	Ledamot	2021
Kerstin Gustafsson	Ledamot	2021
Per Holmberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Johanna Andersson	Suppleant	2021
Linus Miller	Suppleant	2021
Zahra Masoumi	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Håkan Edlund
Kjell Persson
Lena Roupé

Firmateckning

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

Kf

Hop
SPAD
Kf
Mu

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 adress är Trastvägen 8-10.

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 4 lokaler, 9 förråd samt 49 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	18	30	1	11

Total tomtarea:	7 536 kvm
Total bostadsarea:	5 328 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 876 kvm
- varav hyresrättsarea:	452 kvm
Total lokalarea:	79 kvm

Lokalförteckning

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Lawe's Fastighetsservice
Com Hem
Svenska Stadsnät
Ragn-Sells
ClockRent
E.ON
Krafringen
Anticimex
OTIS
Hr Björkmans Entrémattor
Krafringen

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Avfallshantering
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor
Serviceavtal värmesystem

kl

Handwritten signatures and initials, including "BGP" and "M".

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 145 337 kr och planerat underhåll för 364 899 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-01-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 86 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 16 kr per kvm.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens Ord

Under året har ett omfattande trädgårdsprojekt utförts på södra sidan för att ge ett trevligare och mer inbjudande utseende av vår framsida.

Energisensorer har satts in i alla lägenheter för att mäta komforten i lägenheterna. Föreningen förbereder ett energiprojekt och i första skedet planeras takomläggning, solceller, frånluftsvärmepumpar och laddstolpar.

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

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

Kf



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Under 2020 har inga upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.

24 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 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 1%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 193	4 172	4 209	4 188
Resultat efter finansiella poster	-463	-145	-357	397
Förändring av underhållsfond	-279	5	-45	108
Resultat efter fondförändringar	-184	-150	-312	289
Soliditet %	56	56	55	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	692	708	692	692
Driftskostnad, kr / kvm	297	288	292	260
Ränta, kr / kvm	127	153	151	140
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	16	16	15	25
Lån, kr / kvm	9 053	9 112	9 186	9 228
Snittränta (%)	1,40	1,67	1,64	1,52

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

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

KS

KS
L
L
L

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	69 004 448	398 620	-4 804 884	-144 782
Disposition enligt föreningsstämma			-144 782	144 782
Avsättning till underhållsfond		86 000	-86 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-364 899	364 899	
Årets resultat				-462 909
Vid årets slut	69 004 448	119 721	-4 670 767	-462 909

Till föreningsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

20

2 kgp
 6 8 10
 12 14 16

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 058 360	4 036 316
Övriga rörelseintäkter	3	134 728	135 743
Summa rörelseintäkter		4 193 088	4 172 059
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-145 337	-82 824
Planerat underhåll	5	-364 899	-79 209
Driftskostnader	6	-1 604 208	-1 558 218
Övriga kostnader	7	-200 785	-184 855
Personalkostnader	8	-157 704	-152 221
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 509 812	-1 446 009
Summa rörelsekostnader		-3 982 745	-3 503 336
Rörelseresultat		210 343	668 723
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 106	11 710
Räntekostnader		-685 358	-825 215
Summa finansiella poster		-673 252	-813 505
Resultat efter finansiella poster		-462 909	-144 782
Resultat före skatt		-462 909	-144 782
Årets resultat		-462 909	-144 782

Kf

2020 HGP
6/20
der

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	105 821 813	107 284 365
Inventarier, maskiner och installationer	11	124 350	85 360
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	64 981	-
		<u>106 011 144</u>	<u>107 369 725</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 011 144</u>	<u>107 369 725</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	200
Övriga fordringar		35 092	35 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>111 229</u>	<u>99 122</u>
		146 321	134 652
Kassa och bank	13	<u>7 735 049</u>	<u>6 912 016</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 881 370</u>	<u>7 046 668</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 892 514</u>	<u>114 416 393</u>

KS

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 004 448	69 004 448
Underhållsfond		119 721	398 620
		<u>69 124 169</u>	<u>69 403 068</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 670 767	-4 804 885
Årets resultat		-462 909	-144 782
		<u>-5 133 676</u>	<u>-4 949 667</u>
Summa eget kapital		<u>63 990 493</u>	<u>64 453 401</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	39 760 000	25 710 000
		<u>39 760 000</u>	<u>25 710 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 190 000	23 560 000
Leverantörsskulder		439 023	213 862
Skatteskulder		7 287	9 021
Övriga skulder		6 755	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	498 956	469 142
		<u>10 142 021</u>	<u>24 252 992</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 892 514</u>	<u>114 416 393</u>

lc

Kyp
H
v

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	210 343	668 723
Avskrivningar	1 509 812	1 446 009
	1 720 155	2 114 732
Erhållen ränta	12 106	11 710
Erlagd ränta	-685 358	-825 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 046 903	1 301 227
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 668	3 896
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	259 029	-285 901
	1 294 264	1 019 222
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 401 426
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 231	-1 878 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 231	1 523 200
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-320 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-400 000
Årets kassaflöde	823 033	2 142 422
Likvida medel vid årets början	6 912 016	4 769 594
Likvida medel vid årets slut	7 735 049	6 912 016

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

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

rs

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

11

H6P
JH

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 376 045	3 363 590
Hyror bostäder	489 578	479 296
Hyror lokaler	41 160	41 160
Hyror p-platser/garage	126 272	126 009
Övriga objekt	25 305	26 261
Summa	4 058 360	4 036 316

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	105 084	106 308
Överlåtelseavgifter	10 607	12 593
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 092	6 632
Övriga intäkter	11 945	10 210
Summa	134 728	135 743

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	41 534	1 709
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 454	5 444
Armaturer, gemensamma utrymmen	684	6 507
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 678	16 873
Övrigt, gemensamma utrymmen	913	-
VA & sanitet, installationer	1 025	909
Värme, installationer	1 825	-
Ventilation, installationer	45 184	6 324
El, installationer	2 183	1 456
Hiss	5 145	1 705
Övriga installationer	5 144	-
Huskropp	-	4 950
Vattenskador	6 569	36 946
Summa	145 337	82 824

K1

Hgr
✓
✓
✓

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	58 125
Huskropp, fasader	25 000	-
Markytor	339 899	21 084
Summa	364 899	79 209

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	101 122	97 588
Teknisk förvaltning	65 616	65 688
Fastighetsförvaltning utöver avtal	75 894	-
Städning	66 931	56 384
Besiktningsskostnader	6 442	29 451
Gångbanerenhållning	3 774	3 585
Snöröjning	16 196	49 069
Serviceavtal	32 611	29 737
Förbrukningsmaterial	20 313	24 617
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 114	29 453
El	88 221	99 279
Uppvärmning	589 293	613 371
Vatten och avlopp	107 606	140 331
Avfallshantering	77 211	90 745
Försäkringar	45 565	43 852
Systematiskt brandskyddsarbete	152 144	48 698
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	46 436	45 432
Bredband	89 876	89 876
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	80	300
Summa	1 604 208	1 558 218

k)

Handwritten notes:

- ✓ HP
- ✓ SP
- ✓ M

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 036	-
Kostnader för transportmedel	434	826
Kontorsmaterial och trycksaker	-	5 990
Tele och post	15 404	14 567
Ekonomisk förvaltning	101 532	100 032
Övriga förvaltningskostnader	28 814	23 090
Revision	23 875	14 531
Jurist- och advokatkostnader	9 023	9 053
Bankkostnader	350	1 672
IT-tjänster	2 094	747
Övriga externa tjänster	5 969	8 056
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 410	6 290
Övriga externa kostnader	844	-
Summa	200 785	184 855

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Summa	120 000	120 000
Sociala avgifter	37 704	32 221
Summa	157 704	152 221

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 390 601	1 390 598
Markanläggningar	71 951	9 344
Inventarier, maskiner och installationer	47 260	46 067
Summa	1 509 812	1 446 009

u

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	85 420 727	85 420 727
-Mark	28 447 216	28 447 216
-Markanläggningar	2 065 101	186 875
	115 933 044	114 054 818
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	1 878 226
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	64 981	-
Utgående anskaffningsvärden	115 998 025	115 933 044
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 639 335	-7 248 737
-Markanläggningar	-9 344	-
	-8 648 679	-7 248 737
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 390 601	-1 390 598
-Årets avskrivning på markanläggning	-71 951	-9 344
	-1 462 552	-1 399 942
Utgående avskrivningar	-10 111 231	-8 648 679
Redovisat värde	105 886 794	107 284 365
<i>Varav</i>		
Byggnader	75 390 791	76 781 392
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	1 983 806	2 055 757
Pågående nyanläggningar	64 981	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	395 000	395 000
Totalt taxeringsvärde	83 395 000	83 395 000
<i>Varav byggnader</i>	46 395 000	46 395 000

KS

Handwritten signature and initials, including "HSP" and "SEA".

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	330 753	330 753
	330 753	330 753
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	86 250	-
	86 250	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	417 003	330 753
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-245 393	-199 326
	-245 393	-199 326
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 260	-46 067
	-47 260	-46 067
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-292 653	-245 393
 Redovisat värde	124 350	85 360

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	111 229	99 122
Summa	111 229	99 122

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 712 069	2 901 069
Placeringskonto SBAB	4 022 980	4 010 947
Summa	7 735 049	6 912 016

KS

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 190 000	23 560 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 280 000	25 710 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 480 000	-
Summa	48 950 000	49 270 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	48 950 000	49 270 000
Summa	48 950 000	49 270 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,39 %	2021-06-08	2 970 000	-	40 000	2 930 000
SBAB	1,52 %	2021-06-11	6 060 000	-	40 000	6 020 000
SBAB	0,75 %	2022-08-09	5 980 000	-	40 000	5 940 000
SBAB	1,84 %	2023-06-08	6 010 000	-	40 000	5 970 000
SBAB	2,25 %	2024-05-20	4 890 000	-	40 000	4 850 000
SBAB	0,99 %	2025-02-14	9 640 000	-	40 000	9 600 000
SBAB	1,45 %	2025-12-08	6 000 000	-	40 000	5 960 000
SBAB	1,29 %	2026-12-07	7 720 000	-	40 000	7 680 000
Summa			49 270 000	-	320 000	48 950 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 893	70 105
Förutbetalda intäkter	288 188	256 653
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Upplupna driftskostnader	110 875	127 384
Summa	498 956	469 142

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

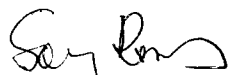
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 220 000	50 220 000
Summa ställda säkerheter	50 220 000	50 220 000

KS

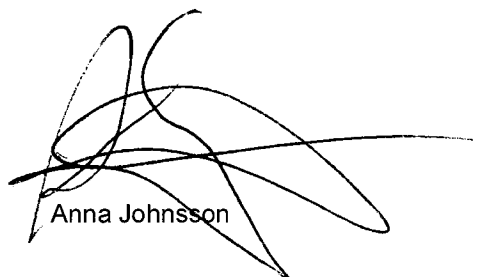
H60
GSP
h

Underskrifter

Lund, 2021-04-19



Solveig Rones
Styrelseordförande



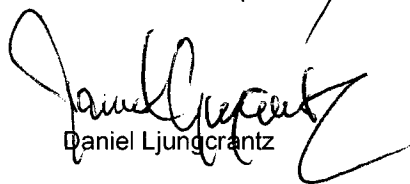
Anna Johnsson



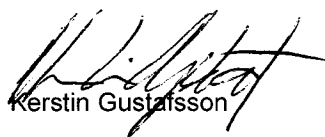
Hans Aarenstrup



Kerstin Eksell



Daniel Ljungcrantz



Kerstin Gustafsson



Per Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19
Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeltrasten för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller 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.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

