

2024

Årsredovisning

Brf Tegsbjörken



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken

769623-5097

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt brf Tegsbjörken stadgar, är att styrelsen ska fastställa de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen bildades år 2011 och registrerades 19 augusti 2011. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Spetsen 12 i Umeå och ombilda de 18 lägenheterna bostadsrätt och hyresrätter. Föreningen äger fastigheten Spetsen 12 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter (varav 18 bostadsrätter och 2 hyresrätter) som är uppförd år 1959. Fastighetens adress är Kronovägen 11 A-B, 904 33 Umeå. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Tot
4	10	3	3	20

Parkering

Garage	P-platser
4	12

Total bostadsyta: 1 270 m² (varav bostadsrätter 1 074 m²)

Total tomtarea: 2 318 m²

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsservicen har skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan som sträcker sig till år 2072.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till mindre än hälften av medlemmarnas insatser. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Utförda underhållsåtgärder

År

OVK	2022
Relining	2018
Dörrbyte (säkerhetsdörrar)	2017
Fönsterbyte	2017
Renovering av bastu och relaxrum	2015
Ventilation	2015
El och säkringsskåp i lägenheterna	2015
Vattenledningar i kök och badrum	2015
Ytskikt badrum, kakel och klinker	2015
Stambyte	2015

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 18 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 20 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 och vid räkenskapsårets slut 23.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-08-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ida Norberg	ordförande
	Malin Saltin	ledamot

Suppleant	Malin Lindberg
	Magdalena Näsström

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Den 31 mars 2025 utträdde Mats Johannesson ur föreningen och Ida Norberg utsågs till ordförande.

Suppleant Magdalena Näsström går in som ersättande underskrivande ledamot istället för Mats Johannesson.

Suppleant Malin Lindberg går in som ersättande underskrivande ledamot istället för Malin Saltin.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-04-17

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 155	1 071	1 073	1 089
Resultat efter finansiella poster	-158	-126	-78	-95
Soliditet (%)	34,1	32,8	33,2	33,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	805	755	755	751
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,9	75,6	75,8	73,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	219	208	194
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 762	9 565	9 613	9 677
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 818	11 809	11 869	11 948
Räntekänslighet (%)	13,4	15,6	15,7	15,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	118	222	141

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar under året ett resultatmässigt underskott med 157 859 kronor. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från 1 januari 2025 och följer även räntemarknaden för att vid behov möta upp kommande kostnadsökningar med ev. ytterligare höjningar. Föreningen har två hyresrätter som ännu inte är upplåtna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 507 140	2 174 573	2 000	-7 241 249	-125 777	6 316 687
Avsättning till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-62 780	62 780		0
Disposition av föregående års resultat:				-125 777	125 777	0
Årets resultat					-157 859	-157 859
Belopp vid årets utgång	11 507 140	2 174 573	289 220	-7 654 246	-157 859	6 158 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 654 247
årets förlust	-157 859
	-7 812 106

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 162 106
	-7 812 106

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 154 860	1 071 411
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 154 860	1 071 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-745 661	-631 862
Övriga externa kostnader		-101 080	-89 887
Personalkostnader	4	-34 497	-42 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 599	-219 373
Summa rörelsekostnader		-1 096 837	-983 633
Rörelseresultat		58 023	87 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 978	43 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 860	-257 541
Summa finansiella poster		-215 882	-213 556
Resultat efter finansiella poster		-157 859	-125 777
Resultat före skatt		-157 859	-125 777
Årets resultat		-157 859	-125 777

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	16 895 065	17 110 664
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 895 065	17 110 664
Summa anläggningstillgångar		16 895 065	17 110 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 605	2 345
Övriga fordringar		4 288	3 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 124	41 334
Summa kortfristiga fordringar		62 017	47 370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 084 086	2 127 468
Summa kassa och bank		1 084 086	2 127 468
Summa omsättningstillgångar		1 146 103	2 174 838
SUMMA TILLGÅNGAR		18 041 168	19 285 502

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 681 713	13 681 713
Fond för yttre underhåll		289 220	2 000
Summa bundet eget kapital		13 970 933	13 683 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 654 247	-7 241 250
Årets resultat		-157 859	-125 777
Summa fritt eget kapital		-7 812 106	-7 367 027
Summa eget kapital		6 158 827	6 316 686
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 600 000	6 619 000
Summa långfristiga skulder		6 600 000	6 619 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 019 000	6 064 000
Leverantörsskulder		62 515	70 327
Skatteskulder		67 940	65 720
Övriga skulder		1 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 761	149 769
Summa kortfristiga skulder		5 282 341	6 349 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 041 168	19 285 502

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-157 859	-125 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		215 599	219 373
Betald skatt		34 380	32 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		92 120	125 760
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 260	5 486
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 790	-2 469
Förändring av leverantörsskulder		-7 812	23 204
Förändring av kortfristiga skulder		-49 640	24 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 618	176 637
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		-1 064 000	-64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 064 000	-64 000
Årets kassaflöde		-1 043 382	112 637
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 127 468	2 014 831
Likvida medel vid årets slut		1 084 086	2 127 468

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	120 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 0 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Avgift bostadsrätt	864 895	810 480
Hyra bostäder	176 517	156 492
Hyra garage	30 816	28 800
Hyra parkering	45 430	42 120
Hysesbortfall parkering	-4 235	-1 428
Pantsättning och överlåtelseavgift	11 437	4 947
	1 124 860	1 041 411

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	169 928	23 272
Periodiskt underhåll	34 982	62 780
Fastighetsskötsel och städ	74 726	65 606
Uppvärmningskostnad	209 976	200 348
Vatten & avloppsavgifter	49 287	61 498
Elavgifter	36 903	28 451
Renhållning	26 634	32 733
Snörenhållning	70 902	76 855
Förbrukningsinv. / mtrl	417	8 634
Försäkring fastighet	20 725	18 910
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	16 801	16 177
Fastighetsskatt/avgift	34 380	36 598
	745 661	631 862

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	26 250	32 800
Sociala avgifter	8 247	9 711
	34 497	42 511

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 308 310	10 308 310
Ingående anskaffningsvärden tillkommande utgifter	4 169 059	4 169 059
Mark	4 280 000	4 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 757 369	18 757 369
Ingående avskrivningar byggnader	-1 646 705	-794 237
Ingående avskrivningar tillkommande utgifter		-636 869
Årets avskrivningar byggnader	-85 724	-85 724
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-129 875	-129 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862 304	-1 646 705
Utgående redovisat värde	16 895 065	17 110 664
Taxeringsvärden byggnader	14 311 000	14 311 000
Taxeringsvärden mark	6 267 000	6 267 000
	20 578 000	20 578 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 378 000	14 378 000
	14 378 000	14 378 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 136	81 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 136	81 136
Ingående avskrivningar	-81 136	-77 362
Årets avskrivningar	0	-3 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 136	-81 136
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	314 200	407 477
Sbab	769 886	1 719 991
	1 084 086	2 127 468

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,960	2026-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,15	2027-10-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,03	2025-06-01	4 019 000	4 083 000
Stadshypotek	3,558	2025-10-30	1 000 000	2 000 000
			11 619 000	12 683 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 019 000	6 064 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 299 000 kr.

Nästa års amortering 64 000 kr

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	49 978	43 985
Erlagd ränta	265 860	257 541
	315 838	301 526

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Umeå

Ida Norberg

Malin Lindberg

Magdalena Näsström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

IDA NORBERG

f8b64e3b-200e-4466-8b7f-dc9a2308497a - 2025-06-04 16:53:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 382a071b-be0c-497d-bda7-de6dbf54c108 - SE

MALIN LINDBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tegsbjörken

b6c32675-7a1b-4279-b856-4c01a8c26d1f - 2025-06-04 17:04:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c59474c1-a1d0-4f66-b88a-21450874c088 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anna Magdalena Näsström

a0a22ecd-612f-45de-994e-310da6324ae5 - 2025-06-09 09:12:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1266d59b-2f68-4da3-bbe0-63333092f855 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

dd6d8dcb-0313-4879-a117-82f217de264c - 2025-06-09 09:24:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3f13dbf1-a5ba-409b-a87e-022a82a67fc0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegsbjörken
Org.nr. 769623-5097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegsbjörken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegsbjörken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att ordinarie årsstämma år 2024 inte, enligt 6 kap, 9 § lag om ekonomisk förening, hölls inom sex månader från räkenskapsårets utgång

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 30.05.2025 08:56

DOCUMENT ID:

BJM02L0Lfeg

ENVELOPE ID:

rkA2LCLzge-BJM02L0Lfeg

DOCUMENT NAME:

Brf Tegsbjörken Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

dd6d82f3100f8081ee61ddc173565f90bd29c6a66d5acc
80721868402bca7d89ef35e7776bf9b0509db411f93e44
7a94171393f699d8def9dcce1d45740050b6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	09.06.2025 08:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	09.06.2025 08:23	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor