

Brf Tallinn

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Tallinn

716438-4039

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallinn, 716438-4039, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Louise Hederström	Ordförande	2024
Caroline Nilsson	Ledamot	2025
Nina Taslaman	Ledamot	2024
Johan Edgren	Ledamot	2025
Muris Sarajlic	Ledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Karin Olofsdotter	Suppleant	2025
Max Wahlqvist	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>		
Renée Slegers		
Kjell Teepen		

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Reval 8 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1911-1913 samt nybyggnadsår 1929. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 12 och 14, Regementsgatan 72 samt Lundbergsgatan 19.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
2	2	4	4	5	15	13

Total tomtarea:	1 661 kvm
Total bostadsarea:	4 744 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 395 kvm
- varav hyresrättsarea:	349 kvm
Total lokalarea:	37 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Ojisan AB	37 kvm	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Historik

Fastigheten upptar hela den västra delen av kvarteret Reval och vetter mot tre gator: Regementsgatan, Skvadronsgatan och Lundbergsgatan. Huset består av två byggnadskroppar: det norra hörnhuset ritat av Harald Boklund år 1909 och det södra ritat av Frans Fredriksson år 1912. De två husen, med byggnadshöjd fem våningar, har ett vackert läge mellan Regementsgatans allé och en liten park längs Östra Ryttmästaregatan. Gatufasaderna är av rött tegel i en tidstypisk arkitektur, stilmässigt i brytningstiden mellan jugend och nationalromantik. Sommaren år 1909 godkände byggnadsnämnden nybyggnadsritningarna till huset vid hörnet Regementsgatan-Skvadronsgatan och det bör sedan stått färdigt omkring år 1911. Året därpå godkändes ritningarna till det andra huset. Redan år 1910 hade ett annat förslag funnits för fastigheten, men detta kom således inte att utföras. Det sistnämnda huset stod färdigbyggt år 1913.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Hagtorn Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
Secon	Serviceavtal värmesystem
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning avloppsledning
EP Service	Serviceavtal tvättutrustning
Home Solutions	IMD-avläsning



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 145 009 kr och planerat underhåll för 274 137 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2023 utfördes arbete för att förbättra värmetillförsel och minska elkostnader. Alla ljuskällor i entrétrapphusen och kökstrapporna byttes ut från lysrör till LED av Miljöbelysning Sweden AB. Spolning av radiatorstammar utfördes av Hagtorns VVS.

Mycket arbete lades ner för att få ordning på elmätarna. I slutet av året tog Home Solutions över arbetet med avläsningen efter OurEnergy som då gick i konkurs. Föreningen fick på grund av detta ta en del av de boendes elkostnad eftersom den individuella avläsningen ej fungerade.

Läcka på värmesystemet i tvättstugan på Lundbergsgatan innebar arbete i lägenheten ovanför.

Arbetet med porttelefonerna på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19 färdigställdes.

Ny upphandling av hissar till Skvadronsgatan 12 och Lundbergsgatan, tre offerter togs in och MSW fick uppdraget att börja arbetet i februari 2024.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan för byggnadsvård som upprättades 2016-10-06 av Bengt Wahlgren på Restaurera AB (tidigare Projektuppdrag AB) samt en teknisk underhållsplan som upprättades 2017-04-18 av Sustend (tidigare BredablickFastighetspartner) Planen går varje år igenom noga och justeras utifrån rådande förutsättningar och situation. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsattes det 924 000 kr 2023 för kommande års underhåll vilket motsvarar 193 kr per kvm.

De två skruvhissarna på Lundbergsgatan 19 och Skvadronsgatan 12 har under åren kostat föreningen mycket pengar i form av reparationer. Styrelsen tog in offerter på två nya hissar under 2021 och beställning skedde under andra kvartalet 2022. På grund av leveranssvårigheter av hissmotorer har upphandlingen gjorts om och bytet av hissar utförs under våren 2024.

Efter balkongbesiktningen under fasadrenoveringen 2022 blev fyra balkonger på Skvadronsgatan 14 avstängda och de ska återställas under 2024. Arbetet utförs av Morneon Fasad.

Kompletterande fogning mellan fasad och balkongernas betongplatta utföres på alla resterande balkonger in mot gården. En så kallade hålkäl.

Arbetet med ornament på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19 färdigställs.

Byte av en balkongdörr på Skvadronsgatan 12.

Byte av ljuskällorna i källare och vind från lysrör till LED som en energibesparande åtgärd samt att lysrör ej längre är en godkänd ljuskälla.

Under åren 2025-2029 planeras:

- renoveringar av husets samtliga fönster samt montering av spaltventiler
- putslagning och målning av trapphus och portgångar
- fogning av nedre väggpartier mot gården
- byte av tvättmaskiner och torktumlare



Tidigare genomfört underhåll

År 2022:

- Omfattande renovering av fasad och skorstenar på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19.
- Ny takpapp och läkt, tegelpannor sopats och byttes ut vid behov.
- Alla plåtdetaljer skrapades, tvättades av och målades, vissa plåtdetaljer byttes ut.
- Snörasskydd monterades. Stålbalkar i fasaden rotskyddats och samtliga fogar på fasaden mot gatan har frästs och fogades om.
- Fasadens tvättades och gatuskyltar renoverades samt att balkonger ut mot gatan har renoverades.
- Skorstenar plockades ner, murades om och glidgjöts.
- Nya ventilationsrör till kök och WC installerades.
- Huvar monterades på samtliga skorstenar, även på Regementsgatan och Skvadronsgatan 12 detta för att förhindra att skyfall och fåglar påverkar kanalerna.
- Samtliga balkonger mot innergården genomgick funktionsbesiktning. Alla räcken målades och förstärktes vid behov. Fyra balkonger underkändes.
- Nya porttelefoner och svarsapparater installerades i hela huset.
- Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), vilket ska ske vart sjätte år. Alla lägenheter måste ha fönster med vädringsbeslag.

År 2021:

- Samtliga ventiler i källaren rensades och alla filter byttes. Detta för att förbättra ventilationen och minska fukten.
- Reparation av trasiga blyglasfönster.
- Brandskyddsmålning av stålbalkar i trapphus på Skvadronsgatan 12.
- Byta av samtliga individuella elmätare.

År 2020:

- Nytt torkskåp och ny torktumlare, Lundbergsgatan 19. Spolning avlopp (kök och badrum).

År 2019:

- Fasadrenovering, omfogning och restaurering av utsmyckningar, Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Ny läkt, ny takpapp, trasiga tegelpannor utbyta Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Renovering och ommurning skorstenar Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Översyn, reparation och nya rör för ventilation, samtliga lägenheter Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Utbyte armatur husets samtliga fyra portar.

År 2018:

- Målning innerpartier fönster och spolning av avlopp (kök och badrum).

År 2017:

- Målning portar mot innergården.

År 2016:

- Målning utsida fönster mot gatan.

År 2013:

- Målning utsida fönster mot innergården och renovering av balkonger.

År 2012:

- Stambyte badrum.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året anordnat en sammankomst för föreningens medlemmar. Första söndagen i advent bjöds traditionsenligt in till glögg och julgranständning på gården. Löpande information till medlemmarna har skett genom nyhetsbrev i trappuppgångar, brev i postlådor och inlägg via föreningens privata Facebooksida.

I likhet med många andra drabbades föreningen av det rådande världsläget med hög inflation och stigande räntor. Som en följd av det tvingades styrelsen fatta beslut om en avgiftsökning med 12% från och med 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 72 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 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 560	3 954	3 873	3 874
Resultat efter finansiella poster	-223	-9 996	428	146
Förändring av underhållsfond	650	-962	729	232
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-60	-8 219	513	727
Sparande, kr / kvm	181	163	293	325
Soliditet (%)	51	50	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	888	764	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	85	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	834	701	701	701
Bostadshyra, kr / kvm	1 177	1 121	1 105	1 094
Lokalhyra, kr / kvm	2 386	2 153	2 094	2 063
Driftskostnad, kr / kvm	376	361	342	298
Energikostnad, kr / kvm	231	234	214	180
Ränta, kr / kvm	313	182	96	106
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	193	190	186	173
Lån, kr / kvm	11 185	11 632	9 988	10 018
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 167	12 654	-	-
Räntekänslighet (%)	14	17	-	-
Snittränta (%)	2,79	1,56	0,96	1,06

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	78 400 012	-	-11 711 465	-9 995 559
Disposition enligt föreningsstämma			-9 995 559	9 995 559
Avsättning till underhållsfond		924 000	-924 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-274 137	274 136	
Årets resultat				-222 912
Vid årets slut	78 400 012	649 863	-22 356 888	-222 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-21 707 025
Årets resultat före fondförändring	-222 912
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-924 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 137
Summa över/underskott	-22 579 800

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-22 579 800
-----------------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 165 867	3 552 232
Övriga rörelseintäkter	3	393 767	402 057
Summa rörelseintäkter		4 559 634	3 954 289
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 217 196	-11 884 489
Övriga externa kostnader	7	-148 274	-266 108
Personalkostnader	8	-137 045	-126 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-813 387	-813 388
Summa rörelsekostnader		-3 315 902	-13 090 935
Rörelseresultat		1 243 732	-9 136 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 473	9 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 494 117	-868 358
Summa finansiella poster		-1 466 644	-858 913
Resultat efter finansiella poster		-222 912	-9 995 559
Årets resultat		-222 912	-9 995 559

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	108 842 950	109 648 264
Inventarier, maskiner och installationer	11	20 182	28 255
Summa materiella anläggningstillgångar		108 863 132	109 676 519
Summa anläggningstillgångar		108 863 132	109 676 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		234 769	84 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	203 010	196 123
Summa kortfristiga fordringar		437 779	280 593
<i>Kassa och bank</i>	13	1 678 211	3 429 617
Summa omsättningstillgångar		2 115 990	3 710 210
SUMMA TILLGÅNGAR		110 979 122	113 386 729



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 400 012	78 400 012
Underhållsfond		649 863	-
Summa bundet eget kapital		79 049 875	78 400 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 356 888	-11 711 466
Årets resultat		-222 912	-9 995 559
Summa fritt eget kapital		-22 579 800	-21 707 025
Summa eget kapital		56 470 075	56 692 987
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	20 052 000	20 052 000
Summa långfristiga skulder		20 052 000	20 052 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	33 422 000	35 562 000
Leverantörsskulder		337 636	286 255
Skatteskulder		9 327	6 750
Övriga skulder		67 485	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	620 599	785 626
Summa kortfristiga skulder		34 457 047	36 641 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 979 122	113 386 729



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 243 732	-9 136 646
Avskrivningar	813 388	813 388
	2 057 120	-8 323 258
Erhållen ränta	27 473	9 445
Erlagd ränta	-1 494 118	-868 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	590 475	-9 182 171
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-157 186	-102 652
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-44 695	220 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 594	-9 064 590
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	33 422 000	8 000 000
Amortering av låneskulder	-35 562 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 140 000	7 860 000
Årets kassaflöde	-1 751 406	-1 204 590
Likvida medel vid årets början	3 429 617	4 634 207
Likvida medel vid årets slut	1 678 211	3 429 617

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 666 685	3 081 264
Hyor bostäder	410 886	391 320
Hyor lokaler	88 296	79 648
Summa	4 165 867	3 552 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	129 564	129 564
EI	98 128	221 001
Debiterad fastighetsskatt	4 782	4 560
Överlåtelseavgifter	6 460	1 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 420	8 073
Övriga intäkter	130 413	37 651
Summa	393 767	402 057

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 121 505 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	-	18 760
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 885	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 201	8 172
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 013	11 496
VA & sanitet, installationer	35 753	38 106
Värme, installationer	16 765	33 080
El, installationer	-	868
Hiss	25 372	53 505
Vattenskador	55 020	33 918
Summa	145 009	197 905

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Armaturer, gemensamma utrymmen	116 538	-
Värme, installationer	58 066	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	82 208	320 501
Huskropp, tak	-	2 601 561
Huskropp, fasader	-	7 038 240
Huskropp, balkonger	17 325	-
Summa	274 137	9 960 302



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 175	73 025
Teknisk förvaltning	147 213	122 732
Besiktningsskostnader	36 465	3 581
Snöröjning	16 000	6 527
Serviceavtal	98 726	112 290
Förbrukningsmaterial	12 304	4 949
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 313	7 200
El	244 249	388 507
Uppvärmning	696 048	599 333
Vatten och avlopp	164 971	132 373
Avfallshantering	83 279	77 572
Försäkringar	42 277	40 922
Systematiskt brandskyddsarbete	21 495	18 981
Hyressättningsavgift	332	-
Kabel-TV	52 112	48 860
Bredband	99 091	89 430
Summa	1 798 050	1 726 282

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 374	-
Kontorsmateriel och trycksaker	70	-
Tele och post	9 163	9 048
Förvaltningskostnader	95 714	76 368
Revision	17 413	16 800
Jurist- och advokatkostnader	9 534	2 170
Bankkostnader	1 050	2 662
Stämpelskatt	-	154 350
IT-tjänster	3 606	3 578
Övriga externa tjänster	8 750	332
Övriga externa kostnader	1 600	800
Summa	148 274	266 108

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	103 049	96 600
Utbildning	1 619	-
Summa	104 668	96 600
Sociala avgifter	32 377	30 350
Summa	137 045	126 950



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	805 314	805 315
Inventarier, maskiner och installationer	8 073	8 073
Summa	813 387	813 388

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 028 547	80 028 547
-Mark	38 780 576	38 780 576
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	118 809 123	118 809 123
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 160 859	-8 355 544
	-9 160 859	-8 355 544
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-805 314	-805 315
	-805 314	-805 315
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-9 966 173	-9 160 859
 Redovisat värde	108 842 950	109 648 264
 <i>Varav</i>		
Byggnader	70 062 374	70 867 688
Mark	38 780 576	38 780 576
 Taxeringsvärden		
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	467 000	467 000
Totalt taxeringsvärde	101 467 000	101 467 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>54 388 000</i>	<i>54 388 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	120 789	120 789
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	120 789	120 789
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-92 534	-84 461
	-92 534	-84 461
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 073	-8 073
	-8 073	-8 073
<i>Utgående avskrivningar</i>	-100 607	-92 534
Redovisat värde	20 182	28 255

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	37 583	53 750
Förutbetalda kostnader	165 427	142 373
Summa	203 010	196 123

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 326 983	1 091 977
Transaktionskonto Swedbank	20 280	19 214
Placeringskonto SBAB	330 948	2 318 426
Summa	1 678 211	3 429 617

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 422 000	35 562 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 052 000	20 052 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	53 474 000	55 614 000



Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	53 474 000	55 614 000
Summa	53 474 000	55 614 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,91 %	2025-05-23	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	2,63 %	Löst	13 510 000	-	-13 510 000	-
Swedbank **	3,02 %	Löst	8 000 000	-	-8 000 000	-
Swedbank	1,97 %	2027-03-25	10 052 000	-	-	10 052 000
Swedbank*	4,52 %	2024-03-28	-	33 422 000	-	33 422 000
Swedbank	1,15 %	Löst	14 052 000	-	-14 052 000	-
Summa			55 614 000	33 422 000	-35 562 000	53 474 000

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

** Lånet extraamorterades med 2 mkr under året.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	75 147
Upplupna räntekostnader	57 427	131 562
Förutbetalda intäkter	364 847	407 186
Upplupna revisionsarvoden	17 400	32 800
Upplupna driftskostnader	180 925	138 931
Summa	620 599	785 626

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	55 684 000	55 684 000
Summa ställda säkerheter	55 684 000	55 684 000



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Louise Hederström
Styrelseordförande

Caroline Nilsson

Nina Taslaman

Johan Edgren

Muris Sarajlic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritszon
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallinn, org.nr 716438-4039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallinn för år 2023.

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 2023 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

Revision av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10/5 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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 avveckla verksamheten.

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. 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tallinn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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
- 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 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 intäker 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.

Arsredovisning

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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

