



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegelbruket



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skurup.

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

Styrelsen

Bengt Gösta Schüler	Ordförande
Lennart Friman	Ledamot
Anna-Regina Maria Erika Jensen	Ledamot

Per Åke Henrik Moberg	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Friman och Per Åke Henrik Moberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär-Ola Olsson	Ordinarie Extern	CK Revisorer
Marie Lindberg	Ordinarie Intern	
Li Christiansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Styrelsen Bengt Schüler	Sammankallande
-------------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
August 6	1991	Skurup

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

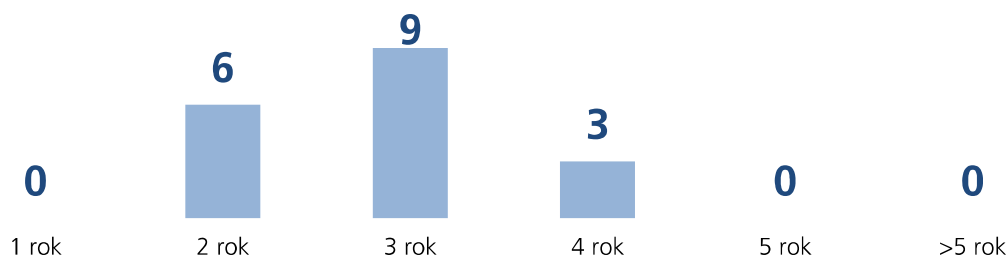
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 693 m², varav 1 604 m² utgör boyta och 89 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Två förrådsbyggnader
Garagebyggnad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya ledarmaturer installerade på gatubelysningen.	2022	
Övertag och omkoppling av gatubelysning på innergården	2022	Kommunen har tidigare ägt belysningen men efter en inventering och då de står på vår mark blev de nu föreningens ansvar.
Rörelsevakt installerad i förrådet vid Tegelgatan	2022	
Nya ledarmaturer installerad på garagebyggnaden.	2022	
Ombyggnad av gemensam uteplats	2021	
Tvätta taken under terrasserna	2021	Översyn gjord och undertaken såg rena och fina ut. Översyn kommer att göras igen 2023.
Stamspolning	2020	
Byte av armaturer vid entréerna	2020	2020
Målning av staket	2020	2020
Markis till uteplats	2020	
Ny energisnålare belysning på parkeringen.	2020	
Översyn av fönster och tätlister	2020	
Målning av skärmtak över ytterdörrarna	2019	
Målning av vindskivor.	2019	
Installation av rörelsevakt i förråd	2019	2020
Målning av vindskivor i plåt på förråd och garage	2019	2020
Byte av låskista i förråd och soprum	2019	
Byte av dåliga takfotsutsprång.	2019	
Installerade luftningsventiler i takutsprången	2019	
Nya takplåtar och målning av befintlig plåt	2019	
Isolerat förråden	2017	
Fiberanslutning	2017	
Satt ventilation i förråden	2017	
Utbyte av fläktar	2016	
Utbyte av postlådor, nytt staket vid cykelparkeringen	2016	
Utbyte av staket på framsidan av byggnaderna	2015	
Målning av ytterdörrar, förråd och garage. Utbyte av skadat tegel, byte av dörrbleck och omläggning av marksten	2014	
Byte av värmepannor	2012	
Nytt staket vid parkering	2011	
Omtagning av gavel på en byggnad	2010	
Målning av takutsprång + skärmtak över entréerna	2007	
Dilationsfogar utbyta	2005	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2022	Kommer att ske i september 2022.
Renovering av murket staket	2022	Detta sker under 2023
Målning av förråd och garagebyggnader	2023	Flyttats då det inte fanns behov att detta i år heller(2021)
Målning av ytterdörrar	2023	
Byte av tegel på vissa fasader	2024	
Stamspolning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sydantenn
Internet uppkopplingstyp	Bredband (Fiber)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och vatten	Skurups kommun
Snöröjning	Stefan Lundgren
Elleverantör	Öresundskraft
Extern revisor	CK Revisioner
Serviceavtal ventilation	Bravida AB
Stamspolning	Spolarna
Sophantering	PreZero AB

Föreningens ekonomi

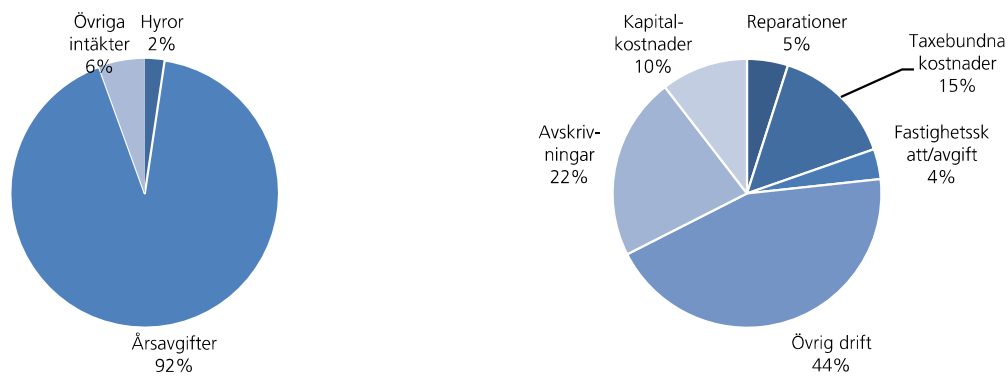
Höjning av avgift på grund av att räntekostnaden på lånen ökat.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 2,10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	550 998	909 794
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 058 682	972 515
Finansiella intäkter	25	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 666
Ökning av kortfristiga skulder	14 849	9 464
	1 073 556	987 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	537 154	549 036
Finansiella kostnader	82 184	97 405
Ökning av kortfristiga fordringar	8 410	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	700 000
	827 748	1 346 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	796 807	550 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	245 809	-358 796

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övertag av all gatubelysning på fastigheten som tidigare ägts av kommunen. De borde ha ägts av föreningen från början men av någon anledning inte varit så. Byte av alla armaturer på gatubelysningen utförd och även omkoppling av inkommande el.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	557	608	608
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 078	5 203	5 639	5 795
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	14	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	32	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	58	86	102
Soliditet (%)	26	24	21	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	265	152	11	244
Nettoomsättning (tkr)	1 052	964	1 045	1 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 604 m² bostäder och 89 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	1 255 807	269 650	-35 384	1 021 541
S:a bundet eget kapital	1 825 807	269 650	-35 384	1 591 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	818 633	-269 650	187 532	900 751
Årets resultat	265 444	265 444	-152 149	152 149
S:a fritt eget kapital	1 084 077	-4 206	35 383	1 052 899
S:a eget kapital	2 909 884	265 444	-1	2 644 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 088 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 650
summa balanserat resultat	1 084 078

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 084 078
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 052 312	964 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 370	8 298
Summa rörelseintäkter		1 058 682	972 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-370 872	-325 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 677	-159 539
Personalkostnader	Not 6	-65 604	-64 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 926	-173 926
Summa rörelsekostnader		-711 080	-722 961
RÖRELSERESULTAT		347 602	249 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 184	-97 405
Summa finansiella poster		-82 159	-97 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 444	152 149
ÅRETS RESULTAT		265 444	152 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	10 394 402	10 568 328
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 394 402	10 568 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 394 402	10 568 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	359 251	297 161
Summa kortfristiga fordringar		359 251	297 161
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		465 648	273 519
Summa kassa och bank		465 648	273 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		824 899	570 680
SUMMA TILLGÅNGAR		11 219 302	11 139 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		570 000	570 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 255 807	1 021 541
Summa bundet eget kapital		1 825 807	1 591 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		818 633	900 751
Årets resultat		265 444	152 149
Summa fritt eget kapital		1 084 077	1 052 899
SUMMA EGET KAPITAL		2 909 884	2 644 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 250 000	6 595 050
Summa långfristiga skulder		4 250 000	6 595 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 895 050	1 750 000
Leverantörsskulder		37 214	42 924
Övriga skulder		5 906	19 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	121 248	87 402
Summa kortfristiga skulder		4 059 418	1 899 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 219 302	11 139 009

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	974 904	974 904
Årsavgifter - bortfall	0	-81 242
Hyror parkering	7 152	7 200
Hyror garage	17 992	18 000
Kabel-TV intäkter	45 360	45 360
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 002	0
Öresutjämning	5	-5
	1 052 312	964 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Övriga intäkter	6 370	8 298
	6 370	8 298

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	477	4 324
	Gemensamma utrymmen	14 137	1 412
	Garage/parkering	16	0
	Gård	12 837	11 193
	Serviceavtal	60 392	30 403
	Förbrukningsmateriel	21 222	14 289
	Fordon	734	2 600
		109 814	64 221
	Reparationer		
	VVS	2 974	4 185
	Ventilation	32 542	323
	Fönster	0	16 150
	Mark/gård/utemiljö	3 951	0
		39 467	20 658
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	11 634
	VVS	0	23 750
	Elinstallationer	1 063	0
		1 063	35 384
	Taxebundna kostnader		
	El	24 347	21 631
	Vatten	65 223	57 647
	Sophämtning/renhållning	27 670	24 692
		117 240	103 970
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 861	23 235
	Kabel-TV	40 969	39 986
	Bredband	8 106	10 780
		73 936	74 001
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 352	27 132
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	370 872	325 366
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	939	1 551
	Tele- och datakommunikation	888	600
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	17 876
	Föreningskostnader	1 377	13 750
	Fritids- och trivselkostnader	4 622	4 085
	Förvaltningsarvode	40 934	40 346
	Administration	13 372	6 625
	Korttidsinventarier	0	29 809
	Konsultarvode	19 125	36 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
	OBS konto	0	3 892
		100 677	159 539

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 750	24 550
	Löner	29 380	29 380
	Kostnadsersättningar	688	777
	Sociala kostnader	10 786	9 423
		65 604	64 130

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	173 926	173 926
		173 926	173 926

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 938 613	17 938 613
	Utgående anskaffningsvärde	17 938 613	17 938 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 370 285	-7 196 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 926	-173 926
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 544 211	-7 370 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 394 402	10 568 328
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	399 360	399 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 467 000	11 867 000
	Taxeringsvärde mark	3 488 000	3 282 000
		17 955 000	15 149 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 808 000	15 008 000
	Lokaler	147 000	141 000
		17 955 000	15 149 000

Not 9	INVENTARIER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 800	39 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 800	39 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 800	-39 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 800	-39 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	23 034	13 781
	Skattefordran	4 221	5 901
	Klientmedel hos SBC	114 134	277 479
	Fordringar	500	0
	Fordringar kreditfakturor	337	0
	Räntekonto hos SBC	217 025	0
		359 251	297 161

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022-06-30	2020-2021-06-30
	Vid årets början	1 021 541	937 786
	Reservering enligt stadgar	269 650	269 650
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 384	-185 895
	Vid årets slut	1 255 807	1 021 541

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	3,300 %	1 550 000	1 750 000	2027-03-31
SEB	0,770 %	3 695 050	3 695 050	2023-02-28
SEB	0,760 %	2 900 000	2 900 000	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 145 050	8 345 050	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 895 050	-1 750 000	
		4 250 000	6 595 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 145 050 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	16 402 000	16 402 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Arvoden	24 150	0
Sociala avgifter	7 588	0
Ränta	280	280
Avgifter och hyror	89 230	87 122
	121 248	87 402

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av murket staket.

Styrelsens underskrifter

Skurup den / 2022

Bengt Gösta Schöler
Ordförande

Lennart Friman
Ledamot

Anna-Regina Maria Erika Jensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Pär-Ola Olsson
Auktoriserad revisor
CK Revisorer AB

Marie Lindberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Org.nr 716438-4427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-09-24 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige

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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god redovisningssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Tegelbruket för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Skurup

CK Revisorer AB

Pär-Ola Olsson
Auktoriserad revisor

Marie Lindberg
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022/2023	Utfall 2021/2022	Budget 2021/2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	995 364	974 904	974 000
Hyor parkering	7 200	7 152	7 000
Hyor garage	18 000	17 992	18 000
Kabel-TV intäkter	45 360	45 360	45 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 002	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	6 370	0
	1 065 924	1 058 682	1 044 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-477	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-24 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-14 137	-1 000
Garage/parkering	0	-16	0
Gård	-7 000	-12 837	-5 000
Serviceavtal	-35 000	-60 392	-32 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-21 222	-10 000
Fordon	-1 000	-734	-1 000
	-91 000	-109 814	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
VVS	0	-2 974	-6 000
Ventilation	0	-32 542	-6 000
Mark/gård/utemiljö	0	-3 951	0
Vattenskada	0	0	-15 000
	-20 000	-39 467	-57 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-1 063	0
Balkonger/altaner	0	0	-35 000
	0	-1 063	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 200	-24 347	-27 000
Vatten	-70 800	-65 223	-60 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-27 670	-27 000
	-152 000	-117 240	-114 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-24 861	-25 000
Kabel-TV	-45 000	-40 969	-40 000
Bredband	-12 000	-8 106	-12 000
	-84 000	-73 936	-77 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 036	-28 812	-28 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-540	0
	-36 036	-29 352	-28 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-939	-1 500
Tele- och datakommunikation	-1 000	-888	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-15 000	-18 000
Föreningskostnader	-14 000	-1 377	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 622	-8 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-40 934	-42 000
Administration	-5 000	-13 372	-5 000
Konsultarvode	-14 000	-19 125	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 420	-5 000
	-101 500	-100 677	-100 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-30 000	-29 380	-30 000
Styrelsearvode	-48 300	-24 150	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-600	-1 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-688	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-11 895	-10 586	-12 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-93 195	-65 604	-69 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-174 000	-173 926	-174 000
	-174 000	-173 926	-174 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-751 731	-711 080	-714 500
RÖRELSERESULTAT	314 193	347 602	329 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	25	0
Låneräntor	-139 087	-82 184	-76 000
Övriga räntekostnader	-1 800	0	0
	-140 887	-82 159	-76 000
RESULTAT	173 306	265 444	253 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se