

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tibelius

769600-0616

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tibelius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Österskärs Pärla registrerades hos Bolagsverket 1993 men föreningen namnändrades 2005-02-24 till Bostadsrättsföreningen Tibelius och med säte i Norrtälje kommun, Stockholms län. Bostadsrättsföreningen har varit vilande från 1993 till namnändringen 2005. Föreningens ekonomiska plan undertecknades 2005-06-21 och intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2§ undertecknades 2005-06-30 av intygsgivarna. Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter erhöles från Bolagsverket 2005-07-12. Föreningens fastighet, Narstrand 1, består av 2 stycken bostadshus innehållande 29 stycken bostadslägenheter, med adress Tibeliusgatan 18 och 20, 761 31 Norrtälje. Inflyttning skedde den 1 september och 1 november 2006.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

3st 1 rum och kök
7st 2 rum och kök
13st 3 rum och kök
6st 4 rum och kök

Total bostadsarea uppgår till 2082 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens lån är fördelade på följande löptider; tom den 2023-09-30, 2024-03-01, 2029-06-30.

Allmänt om verksamheten under år 2023

År 2023 har vi drabbats av händelser som påverkat oss med höga driftskostnader, räntehöjningar mm. Vår ambition har varit att följa utvecklingen noga och därefter aktivt fatta beslut, som mot rådande situation varit det bästa för medlemmarna och föreningens ekonomi.

Underhåll 2023

Installation av bergvärmepump Thermia MEGA XL.

Kommande åtgärder för 2024

Inga planerade åtgärder.

Ekonomi 2023

Avgiftshöjning med 15% kv 2-4.

Ersättning elstöd utbetald med 64871kr.

Upprättad likviditetsbudget.

Amortering lån 200.000 kr.

Omsättning av el 1 år.

Fast styrelsearvode har utbetalats enligt beslut på årsmötet 2023-06-04.

Målsättningen är att med hög prioritet följa utvecklingen av interna och externa faktorer, för att därefter agera baserat på rådande grunder under året 2023.

Föreningen visar en förlust för år 2023. Den största anledningen till förlusten är reparationen av bergvärmepumpen. Föreningen höjde årsavgiften med 15% från kvartal 2 2023 och hoppas att den höjningen ska räcka för att visa vinst 2024.

Styrelse under verksamhetsåret 2023

Ordförande: Richard Lindahl

kassör: Birgitta Nylander

Ledamot: Anne-Marie Haglund, Mattias Ekman, Lennart Jäderqvist

Suppleanter: Marianne Åsman, Lillemor Sundholm

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Upplysning om förlust

Föreningen visar en förlust uppgående till -615408kr. Föreningen höjde årsavgiften från 1 april 2023 för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen hade en stor kostnad för reparation av bergvärmepumpen. Kostnaden som är en engångskostnad för året uppgick till 443750kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 610	1 457	1 456	1 504
Resultat efter finansiella poster	-616	-187	-40	200
Soliditet (%)	63	64	63	64
Årsavgift per kvm	733	659	659	684
skuldsättning per kvm	8 266	8 339	8 441	8 551
sparande per kvm	-183	22	105	205
energikostnad per kvm	325	233	201	168
räntekänslighet	11	13	13	13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Yttre rep. fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 330 000	-743 076	998 550	-186 841	31 398 633
Disposition av föregående års resultat:		-318 841	132 000	186 841	0
Årets resultat				-615 408	-615 408
Belopp vid årets utgång	31 330 000	-1 061 917	1 130 550	-615 408	30 783 225

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 061 917
årets förlust	-615 408
	-1 677 325

behandlas så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	132 000
i ny räkning överföres	-1 809 325
	-1 677 325

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 610 118	1 457 110
Övriga rörelseintäkter		74 871	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 684 989	1 457 110
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 555 511	-961 349
Övriga externa kostnader	4	-83 894	-47 258
Personalkostnader	5	-87 896	-81 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-233 690	-233 690
Summa rörelsekostnader		-1 960 991	-1 323 833
Rörelseresultat		-276 002	133 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 810	4 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 216	-324 436
Summa finansiella poster		-339 406	-320 118
Resultat efter finansiella poster		-615 408	-186 841
Resultat före skatt		-615 408	-186 841
Årets resultat		-615 408	-186 841

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

47 444 913

47 672 503

Inventarier, verktyg och installationer

7

17 448

23 548

Summa materiella anläggningstillgångar

47 462 361

47 696 051

Summa anläggningstillgångar

47 462 361

47 696 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

274 473

230 381

Övriga fordringar

66 465

1 756

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 373

18 297

Summa kortfristiga fordringar

361 311

250 434

Kassa och bank

Kassa och bank

867 915

1 426 374

Summa kassa och bank

867 915

1 426 374

Summa omsättningstillgångar

1 229 226

1 676 808

SUMMA TILLGÅNGAR

48 691 587

49 372 859

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 330 000	31 330 000
Yttre reparationsfond	8	1 130 550	998 550
Summa bundet eget kapital		32 460 550	32 328 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 061 917	-743 076
Årets resultat		-615 408	-186 841
Summa fritt eget kapital		-1 677 325	-929 917
Summa eget kapital		30 783 225	31 398 633
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 357 250	11 460 850
Summa långfristiga skulder		11 357 250	11 460 850
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 853 600	5 900 000
Leverantörsskulder		69 636	39 694
Skatteskulder		90 132	86 362
Övriga skulder		33 921	31 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	503 824	455 754
Summa kortfristiga skulder		6 551 113	6 513 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 691 588	49 372 859

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-615 408	-186 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		233 690	233 690
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-381 718	46 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 092	-6 972
Förändring av kortfristiga fordringar		-66 785	-1 725
Förändring av leverantörsskulder		29 942	-9 567
Förändring av kortfristiga skulder		54 194	41 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26 741	22 865
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-150 000	-214 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-103 600	-5 857 250
Årets kassaflöde		-558 459	-144 536
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 426 374	1 570 910
Likvida medel vid årets slut		867 915	1 426 374

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm

årets resultat plus årets avskrivning delat på kvm

Skuldsättning per kvm

Föreningens totala skulder per kvm

Räntekänslighet:

Föreningens totala skulder delat på årsavgifter, nyckeltalet visar hur en procents förändring av räntan påverkar årsavgiften, allt annat lika.

Energikostnader per kvm:

Kostnad för vatten, värme, el per kvm.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 288 000	19 288 000
	19 288 000	19 288 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	1 525 893	1 371 660
Garage	54 000	55 000
Bilplatser	30 225	30 450
	1 610 118	1 457 110

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	495 698	313 628
Vatten och avlopp	180 240	171 255
Fastighetsförsäkring	44 365	44 818
Renhållning	47 618	45 720
Städning	47 820	47 820
Reparation underhåll	586 899	210 345
Hiss	15 804	39 933
Trädgårdsmästare, gårdsskötsel	3 636	2 032
Snöröjning	87 350	41 747
Fastighetsskatt	46 081	44 051
	1 555 511	961 349

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Hammarbergs revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	7 094	7 625
	7 094	7 625

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 518 000	50 518 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 518 000	50 518 000
Ingående avskrivningar	-2 845 497	-2 617 907
Årets avskrivningar	-227 590	-227 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 073 087	-2 845 497
Utgående redovisat värde	47 444 913	47 672 503

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 628	67 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 628	67 628
Ingående avskrivningar	-44 080	-37 980
Årets avskrivningar	-6 100	-6 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 180	-44 080
Utgående redovisat värde	17 448	23 548

Not 8 Yttre reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	998 550	892 350
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	132 000	106 200
Belopp vid årets utgång	1 130 550	998 550

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld som förfaller senare än fem år från balansdagen	16 210 850	16 360 850
	16 210 850	16 360 850

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17.360.850 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 357 250	11 460 850
	11 357 250	11 460 850
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 853 600	5 900 000
	5 853 600	5 900 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,72	2024-03-30	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek	1,76	2029-06-30	5 657 250	5 657 250
Stadshypotek	1,94	2024-03-01	5 853 600	6 003 600
			17 210 850	17 360 850
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen elkostnad	62 528	81 389
Förutbetalda avgifter	414 576	364 365
Upplupen bokförings och revisionskostnad	15 031	10 000
upplupen snöröjningskostnad	11 689	0
	503 824	455 754

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter



Richard Lindahl



Mattias Ekman



Birgitta Nylander



Lennart Jäderqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22



Karin Hammarberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tibelius
Org.nr 769600-0616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tibelius för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tibelius för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrtälje 2024-05-22



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor