

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjädern 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
TJÄDERN 9	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet löper till och med 2032.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 998 kvm och 3 lokaler om 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 4200 kvm.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas på 9 stycken med 3 rum och kök(rok), 13 med 4 rok, 6 med 5 rok samt 4 med fler än 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Per Olof Stark	Ordförande
Bettina Ehrenblad	Styrelsesuppleant
Patrik Liljevik	Styrelseledamot
Johan Bengtsson	Styrelseledamot
Maria Söderkvist	Styrelseledamot
Michael Sparreskog	Styrelseledamot
Svante Gunnar Nyman	Styrelseledamot
Saga Lundqvist	Styrelsesuppleant

Valberedning

Olle Sten
Lars Gustavsson
Radica Karlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Christer Eriksson	Ordinarie Extern	Crowe Osborne AB
Katarina Rendahl	Suppleant Extern	Crowe Osborne AB
Otto Ramqvist	Ordinarie Intern	
Jan Engdahl	Suppleant Intern	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Obligatorisk Ventilationsbesiktning (OVK) har genomförts under året
Takbesiktning har utförts i syfte att erhålla en uppdaterad status på taket och som förberedelse för en garantibesiktning för den del av taket som byttes 2021
Arbetet löpte vidare med energioptimering av fastigheten. Under året har temperatursensorer installerats i samtliga lägenheter, detta möjliggör en mer kostnadseffektiv styrning av värmeflödet
- 2022** ● Horisontella avloppsstammar i källaren byttes, vidare relinades avloppsstammarna mellan fastigheten och de kommunala anslutningarna
Vertikala avloppsstammar till kök och badrum spolades och filmades, nästa spolning planeras utföras om 3-4 år
Termostatstyrd värmekabel installerades i takavvattningssystemen, detta för att förhindra frostsador
Bredband uppgrederades

Avtal med leverantörer

Bredband och Kabel-TV	ComHem
Bredband fiber	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	S:t Eriks hisservice
Service värmecentral	Fortum
Snöskottning tak	Celey Group
Fastighetstillsyn och service	BK Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

2024 - Arbetet med energioptimering fortsätter under 2024 med byte av ventiler och termostater i elementen. Vid takbesiktningen i slutet av 2023 identifierades ett antal mindre åtgärdsbehov vilka kommer att åtgärdas under 2024.

2025 - För år 2025 planeras åtgärder primärt vad gäller fasad mot innergård och fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens har en relativt låg belåningsgrad (cirka 3 500 kr/kvm) och en välfyllt kassa på cirka 2,6 mkr. Föreningen innehar marken med tomträtt.

Väsentliga faktorer som påverkat resultatet för 2023 är:

- Ökad tomträttsavgäld på cirka 215 kkr
- Ökade räntekostnader för föreningens lån på cirka 345 tkr

Under 2023 ökade fjärrvärmekostnaderna med cirka 70 kkr. Fjärrvärmekostnadernas ökning under året påverkades av en höjning av fjärrvärmesaxan med 8% och för 2024 ökar fjärrvärmesaxan med 12%. Föreningen har begärt förhandling samt jämkning av denna höjning. Föreningen arbetar med ett Energiptimeringsprogram som syftar till att motverka höjda kostnader för energi.

Föreningen höjde avgiften för 2023 med 8% och har beslutat att höja avgiften för 2024 med 4%. Hur olika kostnader utvecklas framöver är något som styrelsen följer regelbundet och noga. På räntesidan finns det i skrivande stund indikatorer på en nedåtgående trend (lägre räntor).

Det är styrelsens ambition att framtidsäkra så att ett positivt operativt kassaflöde uppstår över tid. Föreningen har självfinansierat flera viktiga och större åtgärder de senaste åren tack vare en god framförhållning. Exempel på större åtgärder har varit byte av hissar, byte av avloppsstammar i källarna, större ommålningar samt ett takplåtsbyte 2021. Det sistnämnda finansierades delvis med nya lån.


Styrelsen har sedan år 2016 noga följt utvecklingen vad gäller föreningens tomträttsavgäld och löpande fattat beslut med hänsyn till den. En buffert för kommande höjningar har byggts upp. År 2024 och de kommande åren kommer att vara en period av nyttjande av de reserver föreningen har byggt upp. Denna reserv är beräknad till cirka 1,5 mkr av den totala kassan på 2,6 mkr.

Styrelsen genomförde byte av redovisningsstandard från K2 till K3 från och med den 1 januari 2020. K3 är en standard som ger en mer rättvisande bild för en bostadsrättsförening med stora tillgångsvärden och långa livslängder för tillgångarna vilket skapar bra förutsättningar för Brf Tjädern 9. Exempelvis ska man fördela ut kostnaden för ett nytt tak under flera år enligt K3 (vilket är rimligt med tanke på livslängden) istället för att ta alla kostnader för ett nytt tak direkt i resultaträkningen (vilket inte är rimligt med tanke på att ett nytt tak ofta håller i cirka 70 år). Värdet på de individuella lägenheterna torde även bli högre med hänsyn till den mer rättvisande bilden.

Förändringar i avtal

Styrelsen har bytt takskötningsentreprenör som en del av dess proaktiva kostnadsuppföljning under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse. 



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 087 850	2 842 968	2 763 263	2 697 198
Resultat efter fin. poster	-223 066	106 908	-13 768	147 199
Soliditet (%)	63	63	64	64
Yttre fond	732 560	496 415	257 046	168 617
Taxeringsvärde	239 369 000	239 369 000	168 617 000	168 617 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	641	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 493	3 493	3 493	3 493
Skuldsättning per kvm totalyta	3 325	3 325	3 325	3 325
Sparande per kvm totalyta	97	136	111	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	18	12	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	116	116	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	15	16	13
Energikostnad per kvm totalyta	167	149	144	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,45	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen planerar för framtida underhåll samtidigt som tomträttsavgälden ökar de kommande åren. De tre största kostnadsposterna är låneräntor, energi och tomträttsavgälden. Den sistnämnda kommer att gå upp. De två första följer styrelsen noga då de kan gå i båda riktningarna. Styrelsen är beredd att höja avgifterna om behov föreligger.

Operativa åtgärder införs också för att minska kostnaderna, framförallt kopplat till energi.

Förlusten 2023 är till största delen relaterad till ökade räntekostnader och en ökad tomträttsavgäld.

Räntekostnader och övriga kostnadsökningar har varit högre än vad vi förutsett i vår långtidsplan. Hur dessa kostnader utvecklas framöver är något som styrelsen följer regelbundet och noga. På räntesidan finns det i skrivande stund indikatorer på en nedåtgående trend (lägre räntor).

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 711 893	-	-	2 711 893
Upplåtelseavgifter	20 496 108	-	-	20 496 108
Fond, yttre underhåll	496 415	-3 224	239 369	732 560
Uppskrivningsfond	3 535 201	-	-99 996	3 435 205
Balanserat resultat	-2 029 798	110 132	-139 373	-2 059 039
Årets resultat	106 908	-106 908	-223 066	-223 066
Eget kapital	25 316 727	0	-223 066	25 093 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 819 670
Årets resultat	-223 066
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 369
Totalt	-2 282 105
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 282 105

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 087 850	2 842 968
Övriga rörelseintäkter	3	19 206	38 860
Summa rörelseintäkter		3 107 056	2 881 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 125 253	-1 869 987
Övriga externa kostnader	9	-154 456	-163 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 088	-541 890
Summa rörelsekostnader		-2 827 796	-2 575 247
RÖRELSERESULTAT		279 260	306 581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 800	8 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-553 126	-208 155
Summa finansiella poster		-502 326	-199 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223 066	106 908
ÅRETS RESULTAT		-223 066	106 908

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	36 547 175	37 095 263
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 547 175	37 095 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 547 575	37 095 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 359	13 401
Övriga fordringar	14	626 991	2 383 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	309 525	89 500
Summa kortfristiga fordringar		1 005 875	2 486 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 120 609	530 391
Summa kassa och bank		2 120 609	530 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 126 484	3 016 709
SUMMA TILLGÅNGAR		39 674 059	40 112 371

ms
JUP

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 208 001	23 208 001
Uppskrivningsfond		3 435 205	3 535 201
Fond för yttre underhåll		732 560	496 415
Summa bundet eget kapital		27 375 766	27 239 617
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 059 039	-2 029 798
Årets resultat		-223 066	106 908
Summa ansamlad förlust		-2 282 105	-1 922 890
SUMMA EGET KAPITAL		25 093 661	25 316 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 966 800	13 966 800
Leverantörsskulder		159 092	423 413
Skatteskulder		13 084	9 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	441 421	395 797
Summa kortfristiga skulder		12 580 397	14 795 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 674 059	40 112 371

MS
J.P.

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	279 260	306 581
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	548 088	541 890
	827 348	848 471
Erhållen ränta	50 800	8 482
Erlagd ränta	-446 502	-195 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 646	661 074
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-277 363	-184 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-321 871	369 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167 588	845 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-984 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-984 870
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-167 588	-139 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 822 692	2 962 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 655 104	2 822 692

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjädern 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 20 %
Fastighetsförbättringar	3,85 %
Om- och tillbyggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 480 760	2 297 003
Hysesintäkter lokaler	458 544	458 321
Deb. fastighetsskatt	60 783	0
Intäkter kabel-TV	19 200	19 200
Bredband	63 360	63 360
Dröjsmålsränta	740	0
Pantsättningsavgift	3 150	5 072
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	12
Summa	3 087 850	2 842 968

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 407	0
Övriga intäkter	8 799	25 259
Försäkringsersättning	0	13 601
Summa	19 206	38 860

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	57 392	43 629
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 286	1 508
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 000	0
Städning enligt avtal	51 000	51 000
Hissbesiktning	0	9 060
Gårdkostnader	16 889	3 527
Gemensamma utrymmen	10 228	0
Snöröjning/sandning	90 741	14 751
Serviceavtal	21 274	31 125
Mattvätt/Hyrmattor	8 465	8 703
Förbrukningsmaterial	4 090	2 775
Summa	270 364	166 078

Handwritten signature and date:
15
g
P

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	577	0
Tvättstuga	4 080	70 589
Dörrar och lås/porttele	18 373	2 602
VVS	0	74 906
Värmeanläggning/undercentral	0	1 200
Elinstallationer	1 160	4 232
Hissar	10 860	18 583
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 240
Summa	35 050	184 352

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	0	3 224
Summa	0	3 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	57 601	74 127
Uppvärmning	557 209	488 631
Vatten	84 849	64 008
Sophämtning/renhållning	68 051	56 224
Grovsopor	0	1 873
Summa	767 710	684 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 112	68 793
Tomträttsavgäld	784 375	568 500
Kabel-TV	22 351	28 519
Bredband	65 753	63 360
Fastighetsskatt	104 538	102 298
Summa	1 052 129	831 470

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	625
Tele- och datakommunikation	9 441	2 865
Juridiska åtgärder	5 600	4 500
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	23 375	29 000
Styrelseomkostnader	7 200	0
Fritids och trivselkostnader	5 955	0
Föreningskostnader	3 000	450
Förvaltningsarvode enl avtal	82 882	80 567
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	8 991	8 512
Konsultkostnader	0	35 700
Tidningar och facklitteratur	0	689
Summa	154 456	163 371

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	553 126	208 155
Summa	553 126	208 155

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 167 667	36 182 797
Årets inköp	0	-984 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 167 667	37 167 667
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 372 405	-7 930 515
Årets avskrivning	-448 092	-441 890
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 820 497	-8 372 405
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	10 000 000	10 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 700 000	-1 600 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-99 996	-100 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	8 200 004	8 300 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 547 174	37 095 263
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 564 000	71 564 000
Taxeringsvärde mark	167 805 000	167 805 000
Summa	239 369 000	239 369 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 963	65 963
Utgående anskaffningsvärde	65 963	65 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 963	-65 963
Utgående avskrivning	-65 963	-65 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 992	8 612
Klientmedel	0	1 246 863
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	82 504	82 504
Transaktionskonto	391 708	-8 179
Borgo räntekonto	142 787	1 053 617
Summa	626 991	2 383 417

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	43 750	0
Förutbet tomträtt	265 775	89 500
Summa	309 525	89 500

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-05	5,12 %	200 000	200 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,87 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	5,12 %	3 760 000	3 760 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,90 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,87 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,87 %	200 000	200 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,87 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,87 %	1 075 000	1 075 000
Handelsbanken	2025-06-30	4,84 %	2 000 000	
Handelsbanken	2024-01-02	4,90 %	1 731 800	
Handelsbanken				3 731 800
Summa			13 966 800	13 966 800
Varav kortfristig del			11 966 800	13 966 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 966 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 421	29 000
Uppl kostn räntor	124 379	17 755
Förutbet hyror/avgifter	305 621	349 042
Summa	441 421	395 797

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 111 200	19 111 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med energioptimering fortsätter under 2024 samt åtgärder efter takbesiktning. För år 2025 planeras åtgärder på fasad mot innergård och fönster.

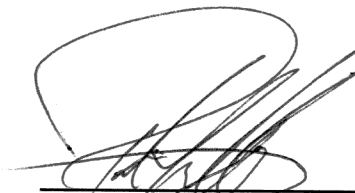
Underskrifter

Stockholm 2024 - 05 - 29

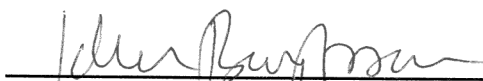
Ort och datum



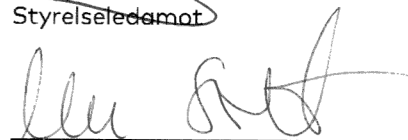
Per Olof Stark
Ordförande



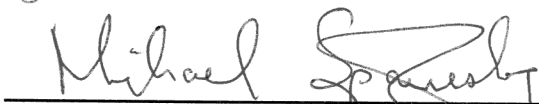
Patrik Liljevik
Styrelseledamot



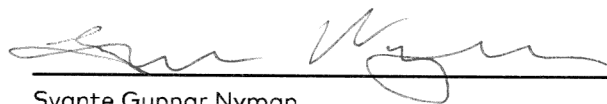
Johan Bengtsson
Styrelseledamot



Maria Söderkvist
Styrelseledamot

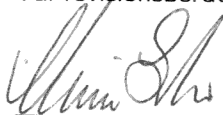


Michael Sparreskog
Styrelseledamot

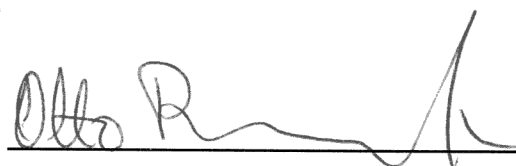


Svante Gunnar Nyman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 29



Crowe Osborne AB
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Otto Ramqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tjädern 9**
Org.nr 716416-7038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

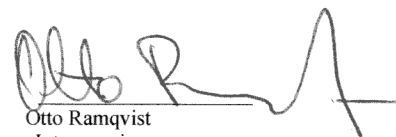
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29 maj 2024



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Otto Ramqvist
Intern revisor