

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Tindra

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tindra, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2019.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:234 i Haninge kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens byggnader färdigställdes år 2020. Fastigheten består av två flerfamiljshus med 76 bostadsrätter och fyra lokaler. Den totala boarean är cirka 3 996 kvm och lokalarean är cirka 317 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring via Willis Estate. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 6 april 2020 efter en slutbesiktning den 6 april 2020. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler

Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m2</i>	<i>Löptid t o m</i>
Safin KB Direkten	ja	59	2025-02-28
Salong Vi & Ni AB	ja	56	2025-01-31
STC AB	ja	133	2030-03-31
Arigato AB	ja	69	2025-03-31

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:235 gällande innergård, lägenhetsförråd samt fettavskiljare. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 76/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Servitutsavtal finns upprättat med kommunen gällande ledningar för dagvatten, brunnar och rörmagasin. Avtalet slöts i somras.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB (fd Etcon) gällande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning och brandskyddsarbete.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tomas Caris Andersson	Ordförande
Fredrik Karlsson	
Pedram Rashidian	

Suppleanter

Linda Bengts

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Jenny Berg	Sammanställande
Therese Blomgren	

Revisorer

Clas Niklasson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - ordinarie revisor
Örjan Karlsson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - suppleant

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelse skall utgå med 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsfond

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde uppgår till 104 298 tkr varav byggnadsvärde 86 600 tkr och markvärde 17 698 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift gällande bostäder i 15 år. Från och med år 16 (år 2035) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage uppgår till 61 tkr vilket utgör 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 11 % januari 2024.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 2 273 tkr. Dock är resultat exklusive avskrivningar positivt och uppgår till + 624 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med cirka + 647 tkr vid året slut. Föreningen amorterar löpande på fastighetslån med 600 tkr/år. Ett lån omförhandlades under sommaren 2024.

Under året har föreningen skrivit avtal med nytt försäkringsbolag med start 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 107 (103) medlemmar. Under året har 13 (11) överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Övriga avgifter enligt stadgar

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet/år betalas månadsvis.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 534	4 145	3 776
Resultat efter finans. poster, tkr	-2 273	-2 071	-1 958
Soliditet (%)	74,4	74,6	74,6
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	872	786	730
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	909	814	750
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 144	13 283	13 445
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 187	14 337	14 512
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	204	218
Räntekänslighet (%)	15,6	17,6	19,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	199	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,9	78,0	78,8
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	624	825	939

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter inklusive IMD och obligatoriska tillägg dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna, styrelsen har ävensatt högt fokus på att kostnadseffektivisera föreningens utgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 015 000	1 625 253	-6 294 913	-2 071 158	171 274 182
Disposition av föregående års resultat:		1 393 718	-3 464 876	2 071 158	0
Årets resultat				-2 272 515	-2 272 515
Belopp vid årets utgång	178 015 000	3 018 971	-9 759 789	-2 272 515	169 001 667

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 759 789
årets förlust	-2 272 515
	-12 032 304

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 467 000
i ny räkning överföres	-13 499 304
	-12 032 304

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 533 649	4 145 448
Övriga rörelseintäkter		7 810	21 165
Summa rörelseintäkter		4 541 459	4 166 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 894 572	-1 701 967
Administrationskostnader	4	-289 881	-248 104
Arvoden och ersättningar	5	-150 607	-137 399
Avskrivningar		-2 896 309	-2 896 309
Summa rörelsekostnader		-5 231 369	-4 983 780
Rörelseresultat		-689 911	-817 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 740	3 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 591 344	-1 257 619
Summa finansiella poster		-1 582 605	-1 253 991
Resultat efter finansiella poster		-2 272 515	-2 071 158
Årets resultat		-2 272 515	-2 071 158

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

224 638 816

227 528 000

Inventarier, verktyg och installationer

7

14 250

21 375

Summa materiella anläggningstillgångar

224 653 066

227 549 375

Summa anläggningstillgångar

224 653 066

227 549 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 549

Övriga fordringar

23 268

92 022

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

90 417

163 086

Avräkningskonto förvaltare

2 513 891

1 866 456

Summa kortfristiga fordringar

2 627 576

2 129 113

Summa omsättningstillgångar

2 627 576

2 129 113

SUMMA TILLGÅNGAR

227 280 642

229 678 488

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 015 000

178 015 000

Fond för yttre underhåll

3 018 971

1 625 253

Summa bundet eget kapital

181 033 971

179 640 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 759 789

-6 294 913

Årets resultat

-2 272 515

-2 071 158

Summa fritt eget kapital

-12 032 304

-8 366 071

Summa eget kapital

169 001 667

171 274 182

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

13 885 000

28 170 000

Summa långfristiga skulder

13 885 000

28 170 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

42 805 000

29 120 000

Förskott från kunder

202 396

202 396

Leverantörsskulder

411 697

86 134

Aktuella skatteskulder

121 960

121 960

Övriga skulder

316 437

159 539

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

536 485

544 277

Summa kortfristiga skulder

44 393 975

30 234 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

227 280 642

229 678 488

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 272 514

-2 071 158

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 896 309

2 896 309

Förändring skatteskuld/fordran

0

8 150

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

623 795

833 301

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

166 054

-70 074

Förändring av kortfristiga skulder

457 586

160 818

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 247 435

924 045

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-600 000

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

-700 000

Årets kassaflöde

647 435

224 045

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 866 455

1 642 409

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 513 890

1 866 454

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme/grund	120 år
Stammar/värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr/övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 485 407	3 140 006
Hyror lokaler	808 490	759 017
Kabel TV/Bredband	145 008	111 592
Fastighetsskatt	61 041	61 041
Elavgifter	0	37
Värmeavgifter	23 960	38 751
Vattenavgifter	9 850	21 559
Övriga intäkter	-107	13 444
	4 533 649	4 145 447

I årsavgiften ingår värme, TV, bredband, telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	110 822	110 869
Trivselåtgärder	0	837
Städkostnader	128 648	140 268
Snöröjning/sandning	2 656	-10 147
Serviceavtal	16 911	17 136
Hisskostnader	72 892	52 274
Gemensamhetsanläggningar	48 348	48 348
Reparationer	70 965	54 727
Planerat underhåll	0	73 282
Fastighetsel	71 289	74 987
Uppvärmning	481 404	410 707
Vatten/avlopp	475 611	370 655
Avfallshantering	135 509	140 645
Försäkringskostnader	91 744	77 226
Kabel TV/Bredband	153 192	119 788
Korttidshyra	337	357
Förbrukningsinventarier	8 112	363
Förbrukningsmaterial	1 770	1 628
Bevakningskostnader	18 421	18 019
Myndighetskrav	5 940	0
	1 894 571	1 701 969

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	60 980	60 980
Porto	0	240
Föreningsgemensamma kostnader	11 670	11 133
Revisionsarvode	20 938	19 374
Ekonomisk förvaltning	137 031	130 796
Bankkostnader	90	244
Underhållsplan	14 354	13 366
Medlems-/föreningsavgifter	7 150	7 150
Hantering överlåtelser och pant	19 464	0
Övriga poster	18 204	4 821
	289 881	248 104

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	104 550
Sociala avgifter	36 007	32 849
	150 607	137 399

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
Ingående avskrivningar	-10 356 999	-7 467 815
Årets avskrivningar	-2 889 184	-2 889 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 246 183	-10 356 999
Redovisat värde mark	37 406 047	37 406 047
Utgående bokfört värde mark	37 406 047	37 406 047
Utgående redovisat värde	224 638 818	227 528 002
Taxeringsvärden byggnader	86 600 000	86 600 000
Taxeringsvärden mark	17 698 000	17 698 000
	104 298 000	104 298 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 625	35 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 625	35 625
Ingående avskrivningar	-14 250	-7 125
Årets avskrivningar	-7 125	-7 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 375	-14 250
Utgående redovisat värde	14 250	21 375

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	12 395	91 744
Kabel TV	5 971	0
Ekonomisk förvaltning	25 491	24 355
Medlemsavgifter	7 150	7 150
Bredband	32 852	38 298
Övervakningssystem	1 416	1 539
HISS serviceavtal	5 142	0
	90 417	163 086

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	3,344	2025-03-29	14 135 000	14 335 000
Danske Bank	1,600	2025-06-30	14 085 000	14 285 000
Danske Bank	3,900	2025-12-31	14 385 000	14 385 000
Danske Bank	3,280	2026-06-30	14 085 000	14 285 000
			56 690 000	57 290 000
Kortfristig skuld			42 805 000	29 120 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2025 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 42 605 000 kronor

amortering långfristiga lån = 200 000 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
Revisionsarvode	17 900	17 900
Räntekostnader	6 141	7 795
Fastighetsel	7 252	6 885
Fjärrvärme	60 240	45 932
Reparationer	0	4 982
Förutbetalda hyror och avgifter	261 003	322 792
Avfallshantering	33 341	0
	536 484	544 277

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
	59 940 000	59 940 000

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Caris Andersson
Ordförande

Fredrik Karlsson

Pedram Rashidian

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tindra.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-28 10:44:55

Dokumentet är undertecknat av:

	Jan Fredrik Karlsson (19870605XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-25 10:15:04
	CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2025-03-28 10:44:55
	TOMAS ANDERS OLOF CARIS ANDERSSON (19850326XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-18 12:35:37
	PEDRAM RASHIDIAN (19951109XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-18 09:57:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tindra.pdf (966498 byte)

92CE700879E8B78C2C86E1ADFC60169A4A0F9F2CC4C1AEAD66473EFAFE7FFF360B60CCDFDA33312EB8
039B31469288E7859A4AFDD6B5BE71EC4129625BF702

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tindra

Org.nr. 769635 - 2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tindra för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tindras finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 föreningen 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. 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

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 Tindra för år 2024 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tindra 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-28 10:45:40

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2025-03-28 10:45:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160964 byte)

4B90EC32FD7A7D62F360BA49EF75060AC9F676A529BB1E37B534410E16ECFF5839F52A239966BC7D1228
92DCEF529611300A494A75192B4673872F2A8271E85C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support