

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tången 15

Org.nr. 769635-7511

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2027-12-11, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten Södertälje Tången 15 den 20 juni 2018, med adress Tåppgatan 26, 28 A och Västgötagatan 6, 151 33 Södertälje.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i 4 våningar med 3 trapphus och 37 lägenheter.

Byggnaderna har värdeår 1945.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmarna ska ha egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Bergman & Partner AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ett litet driftavtal med HSB och det är även de som snöröjer parkeringen.

Lägenhetsfördelning		Parkeringsplatser	Förråd
1 rum o kök	2 st	19 st	40 st
2 rum o kök	31 st		
3 rum o kök	4 st		

Lokaler 3 st, 2 lager och 1 frisör

Total bostadsarea (BOA) 1883 kvm

Lokalyta (LOA) 103 kvm

Total tomtarea 1457 kvm

Taxeringsvärde 26 656 tkr varav markvärde 9 153 tkr och byggnadsvärde 17 503 tkr

Styrelse och revisor

I början av året

Daniela Rizzo Enqvist Styrelseledamot och ordförande

Denys Popov Styrelseledamot

Mitry Elashkar Styrelseledamot

Fr.o.m ordinarie stämma 2022-06-27

Felix Sundman Styrelseledamot och ordförande

Cacilia Snecker Styrelseledamot

Bruno Kiir Styrelseledamot

Mirelle Cekar Styrelsesuppleant

Fr.o.m extra stämma 2023-01-30

Felix Sundman Styrelseledamot och ordförande

Cecilia Snecker Styrelseledamot

Mimra Masso Styrelseledamot

Vivek Anand Styrelsesuppleant

Christina Elias Styrelsesuppleant

Marvus Nano Styrelsesuppleant

Revisor Eva Stein, auktoriserad revisor, under hela perioden

Valberedning Vakant under hela perioden

Föreningsfrågor och medlemmar

Antalet medlemmar vid vid ombildningstillfället 35

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 35

Brf Tången 15

Org.nr. 769635-7511

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sen stämman i juni har den nyvalda styrelsen försökt sätta sig in i föreningens ekonomi och avtal. Vi höjde avgifterna med 15% den 1 oktober och med 30% den 1 januari 2023.

Många möten med olika avtalspartner, t ex Danske Bank, HSB, Bergman & Partner. Vi har hållit ett antal informationsmöten i cykelrummet i källaren för att få en dialog med både medlemmar och hyresgäster.

Vi fick en amorteringslättning hos Danske Bank för 3 kvartal och diskussionerna med banken fortsätter. Vi har sagt upp städavtalet med Aris och sköter städningen i egen regi för tillfället.

Vi har gett ut flera nyhetsbrev/info. Vi har satt i lås till sopbehållarna och ska prova med färre tömningar. I slutet av januari hade vi en extrastämma för att kunna välja in några fler medlemmar till styrelsen

Föreningens säte är Södertälje kommun, Stockholms län

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 898	1 865	1 829	1 803
Resultat efter finansiella poster	-152	-239	-167	-464
Soliditet (%)	51,95	51,73	50,92	51,19
Balansomslutning	59 778	60 322	61 750	61 749
Belåning per kvm	14 471	14 683	14 999	15 315
Årsavgifter per kvm	700	700	635	635

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	- 2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	31 557 409			31 557 409
Upplåtelseavgifter	473 971			473 971
Yttre fond	105 000		35 000	140 000
Balanserat resultat	-689 013	-238 944	-35 000	-962 957
Årets resultat	-238 944	238 944	-151 832	-151 832
Eget kapital	31 208 423	0	-151 832	31 056 591

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-962 957
Årets resultat	-151 832
	-1 114 789

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	35 000
Balanseras i ny räkning	-1 149 789
	-1 114 789

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Tången 15

Org.nr. 769635-7511

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 898 220	1 865 015
Summa rörelseintäkter		1 898 220	1 865 015
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-793 612	-865 629
Övriga externa kostnader	4	-111 990	-190 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 929	-535 929
Summa rörelsekostnader		-1 441 531	-1 592 364
Rörelseresultat		456 689	272 651
Finansiella poster			
Räntekostnader		-608 521	-511 595
Summa finansiella poster		-608 521	-511 595
Resultat efter finansiella poster		-151 832	-238 944
Resultat före skatt		-151 832	-238 944
Årets resultat		-151 832	-238 944

✓

Brf Tången 15

Org.nr. 769635-7511

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

57 691 672

58 216 856

Inventarier, verktyg och installationer

6

64 470

75 215

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

1 690 2871 690 287**Summa materiella anläggningstillgångar**

59 446 429

59 982 358

Summa anläggningstillgångar

59 446 429

59 982 358

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

129 906

108 134

Övriga fordringar

940**Summa kortfristiga fordringar**

130 000

108 134

Kassa och bank

Kassa och bank

202 003231 859**Summa kassa och bank**

202 003

231 859

Summa omsättningstillgångar

332 003

339 993

SUMMA TILLGÅNGAR**59 778 432****60 322 351**

✓

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		31 557 409	31 557 409
Upplåtelseavgifter		473 971	473 971
Fond för yttre underhåll		140 000	105 000
Summa bundet eget kapital		32 171 380	32 136 380

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-962 958	-689 013
Årets resultat		-151 832	-238 944
Summa fritt eget kapital		-1 114 790	-927 957

Summa eget kapital

31 056 590 31 208 423

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	27 174 665	27 620 165
Summa långfristiga skulder		27 174 665	27 620 165

Kortfristiga skulder

Skuld till Camare	8	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		121 479	75 544
Skatteskulder		125 266	121 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 432	286 128
Summa kortfristiga skulder		1 547 177	1 493 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 778 432 60 322 351



Brf Tången 15

Org.nr. 769635-7511

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		456 689	272 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		535 929	535 929
Erlagd ränta		-608 521	-511 595
Fastighetsskatt		3 330	3 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		387 427	300 019
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-21 772	-108 134
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-95	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		565 685	49 509
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 149	-646 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		935 394	-405 498
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering		0	-611 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-611 990
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-965 250	-594 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-965 250	-594 000
Årets kassaflöde		-29 856	-1 611 488
Likvida medel vid årets början		231 859	1 843 347
Likvida medel vid årets slut		202 003	231 859

✓

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Fönster	25
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	1 024 066	989 043
	Hysesintäkter	626 748	619 236
	Lokalhyror	107 748	104 342
	P-plats	137 450	137 348
	Överlåtelseavgifter	1 207	9 044
	Förråd	1 000	6 000
		<u>1 898 219</u>	<u>1 865 013</u>

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Fjärrvärme	237 815	332 961
	Vatten o avlopp	69 091	90 535
	El	39 221	26 099
	Renhållning	83 600	77 640
	Städning	48 125	47 260
	Rep o underhåll	0	27 824
	Gård	0	4 288
	Fastighetsförsäkring	26 423	29 928
	Telia bredband o TV	88 833	67 859
	Kommunal fastighetsavgift	56 203	53 983
	Fastighetsskatt	7 540	7 540
	Tvättstuga	4 809	0
	Rep- underhåll hyresrätter	22 077	12 754
	Nycklar	13 603	1 450
	Överlåtelse pantavgift	0	9 044
	Teknisk förvaltning	73 898	37 365
	Snöröjning	14 738	33 850
	Jour	<u>7 636</u>	<u>5 248</u>
		<u>793 612</u>	<u>865 628</u>

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Ekonomisk förvaltning	63 467	65 123
	Övr förvaltningskostnad	19 022	12 012
	Bankkostnader	6 742	5 757
	Förbrukningsmaterial	968	26 433
	Telefon o porto	3 045	1 610
	Styrelsearvode med aga	0	62 556
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Konsultarvoden	2 494	1 063
	Serviceavg. branschorg	1 251	1 251
		<u>111 989</u>	<u>190 805</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 620 676	59 810 030
	Fönsterbyte	0	1 810 646
	Utgående anskaffningsvärden	<u>61 620 676</u>	<u>61 620 676</u>
	Ingående avskrivningar	-1 713 533	-1 188 349
	Årets avskrivningar	-525 184	-525 184
	Utgående avskrivningar	<u>-2 238 717</u>	<u>-1 713 533</u>
	Redovisat värde	59 381 959	59 907 143
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 153 000	6 762 000
	Byggnader	<u>17 503 000</u>	<u>19 992 000</u>
		26 656 000	26 754 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>107 450</u>	<u>107 450</u>
	Utgående anskaffningsvärden	107 450	107 450
	Ingående avskrivningar	-32 235	-21 490
	Årets avskrivningar	-10 745	-10 745
	Utgående avskrivningar	<u>-42 980</u>	<u>-32 235</u>
	Redovisat värde	64 470	75 215

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank, rörlig ränta, 2024-09-30	13 545 915	28 620 165
	Danske Bank, rta. 1,60%, 2024-09-30	<u>13 628 750</u>	<u>28 620 165</u>
		27 174 665	

Not 8	Kortfristiga lån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån		
	Camare AB	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
	Tid och villkor	1 000 000	1 000 000

NOTER

Övriga noter

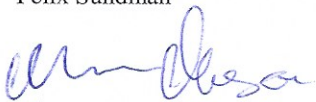
Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 105 000	33 105 000
	Summa ställda säkerheter	<u>33 105 000</u>	<u>33 105 000</u>
Not 10	Eventualförpliktelser		
	Inga förpliktelser		
Not 11	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		



Södertälje 2023-06-19


Felix Sundman


Cecilia Snecker


Mimra Masso

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/7 2023



Eva Stein
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tången 15

Org.nr 769635-7511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Tången 15** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 **Brf Tången 15** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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.

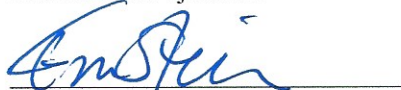
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 4 juli 2023



Eva Stein
Auktoriserad revisor