



Årsredovisning

för

BRF Tersen i Ystad

769622-0016

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1- 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.	10
Noter	11-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF Tersen I Ystad få härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, Bellevuevägen 28 i Ystad, bildades 2010-09-03. Föreningen registrerade nya mönsterstadgan hos Bolagsverket 2023-05-25 (godkändes av årsstämman 2023). Föreningen är ett privat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Ystads kommun, Skåne.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tersen 4	2012-08-30	Ystad

Tersen 4 uppfördes under åren 2011-2012 och består av ett (1) flerbostadshus i fem (5) våningsplan ovan mark och uppvärmd källare/garage/förråd.

Totalt uppvärmd bruksarea är 3434 kvadratmeter, varav 2528 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners Insurance Consulting AB (administreras idag av Folksam). Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Tomten innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tjugosex (26) lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	8	8	8	2

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

1 st. övernattninglägenhet

1 st. aktivitets - och förrådsrum

16 st. parkeringsplatser i uppvärmd källare.

13 st. Parkeringsplatser på tomten varav en handikappanpassad

1 st. Uppställningsplats för promenadscooter.

(Org.nr 769622-0016)

Byggnadernas tekniska status

Föreningens fastighet uppfördes åren 2011-2012 och besiktigades hösten 2012. Tvåårsbesiktningen genomfördes 2014-09-03 och 2014-09-08 av Svenssons Byggkonsult AB. Besiktningsanmärkningarna har åtgärdats löpande. Femårsbesiktningen genomfördes 2017-09-04 av ES Fastighetsbesiktningar. Samtliga besiktningsanmärkingar är åtgärdade och slutförda under 2018. Brandbesiktning genomfördes i december 2014 och ett antal rekommendationer noterades. Dessa är åtgärdade. Underhållsplan är upprättad och uppdateras varje år.

Fastighetshändelser under verksamhetsåren 2022 och 2023

År 2022: Kakel som lossnat i tvättrum och gästtoalett i totalt 11 st 3- och 4 -rumslägenheter har åtgärdats av Skanska och ansvarig kakelfirma. Felet betraktas som byggfel. Kostnader har inte drabbat lägenhetsinnehavarna som ansvarar för kakelytorna. Om ytterligare kakelplattor lossnar finns en garanti fram tom oktober 2024.

Ett mindre tak på västra sidan av föreningens byggnad drabbades av fuktskador som på Skanskas bekostnad har helrenoverats.

År 2023 har miljöstationen renoverats och nytt träplank har satts upp. Elpriser har legat på en lägre men fortsatt historiskt hög nivå under året. Åtgärder har vidtagits för att balansera elkostnader mot fjärrvärmekostnader. Mot föregående år minskade förbrukning av el med 8 % och kostnaden med 23 %. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 1 % men kostnaden ökade med 7 %.

Kommande investeringar och åtgärder under år 2024

Återuppta investeringsdiskussion och beräkning för förändringar i trädgård avseende uteplats. Samarbete med ny leverantör av fastighetsskötsel, Veteranpoolen Ystad, startar upp från den 1 april 2024.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Veteranpoolen i Ystad = Fastighetsskötsel /rondering (ny från april 2024)

Din Städfirma = Trappstädning - övrig städning

Open Universe = Internetleverantör

Ystads Energi = Fjärrvärme

Ystads Energi = Eldistributör.

Skellefteå Kraft = levererar 100 % vattenkraftsbaserad el i löpande avtal

PreZero o Ystads Kommun = Källsortering sopor / avfallshantering

Kone = Avtal skötsel hiss och hissar

Bostadsrätterna = Avtal om medlemskap

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners Insurance Consulting AB (administreras idag av Folksam)

Umia i Ystad AB = serviceavtal för ventilation

Skånes Port o Montageservice AB= serviceavtal för garageporten

Förvaltning

Följande uppdrag har fortsatt skötts av Pramo i Ystad under 2023:

Ekonomisk förvaltning

Medlemsregister och lägenhetsförteckning.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är tjugosex (26). Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Inga tillkommande medlemmar eller avgående under året. Vid räkenskapsårets slut fanns det trettiosex (36) medlemmar i föreningen. Det har under året skett en överlåtelse med tillträdesdag i januari 2024.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning tiden 2023-01-01 - 2023-05-11

Britt Andersson	Ordförande
Carl-Gustav Rasmusson	Kassör
Nils-Olof Löfström	Sekreterare / Fastighet
Lennart Nilsson	Ledamot, IT / Fastighet
Ginni Enjin	Suppleant
Ronnie Silvborg	Suppleant

Styrelsen har följande sammansättning efter årsstämman 2023-05-11

Britt Andersson	Ordförande	
Carl-Gustav Rasmusson	Kassör	omval
Nils-Olof Löfström	Sekreterare / Fastighet	omval
Lennart Nilsson	Ledamot, IT/Fastighet	omval
Ginni Enjin	Suppleant	omval
Ronnie Silvborg	Suppleant	omval,

Styrelsen har avhållit tio (10) protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer.

Britt Andersson	Ordförande
Carl-Gustav Rasmusson	Kassör
Ronnie Silvborg	Suppleant
Ginni Enjin	Suppleant

Revisorer

Per Larsson, Visionrevision Ystad, Ordinarie auktoriserad revisor

Håkan Alquist, Visionrevision Ystad Extern revisorssuppleant

Christina Sjöo Ordinarie Internrevisor

Valberedning

Styrelsen

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna kommer under 2024 ökas med 4,9 % (f.g. år 4,0%). Avgifter för garage och parkeringsplatser förblir oförändrade.

Brf Tersens lån:

Den nya lånebilden som gäller från 2024-01-01:

1 st. lån	4 441 666	löptid 1 år	till 2024-09-01	ränta 4,73 %	amortering	58 334kr/mån
1 st. lån	9 500 000	löptid 5 år	till 2025-09-01	ränta 1,11 %	amortering	0 kr.
1 st. lån	5 324 982	löptid 10 år	till 2025-09-01	ränta 2,81 %	amortering	0 kr
1 st. lån	2 808 294	löptid 5 år	till 2026-09-01	ränta 1,02%	amortering	0
Låneskuld	2023-12-31	22 074 942	Snittränta 2,24 % (f.g år 1,61%)			

Den period med låga räntor som föreningen haft under ett antal år är slut. Riksbanken har höjt styrräntan successivt under 2023 och föreningens lån kommer sannolikt att behöva omsättas till en väsentligt högre ränta. Amortering har lagts över på det lån som har högst ränta och samtidigt ökats upp med 25.000 kr/månad under maximalt 20 månader.

Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen K2. Årsredovisningen i mindre föreningar BFNR 2016:10. Föreningen har från och med 1 maj 2022 börjat tillämpa bokföringsmetoden Faktureringsmetod i stället för Kontantmetod. Föreningen är ej momsregistrerad.

Skatter och avgifter

Från och med 2013 och 15 år framåt är föreningen skattebefriad från fastighetsskatt

Nyckeltal

Nyckeltal i kronor och procent	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm lägenhetsyta (2528kvm)	734	706	706	685	706
Lån: kr/kvm lägenhetsyta (2528kvm) ***	8732	8900	9 059	9 217	9 573
Fastighetsel: kr/kvm totalyta (3434kvm)	18	23	21	13	20
Värmekost.: kr/kvm totalyta (3434kvm)	57	53	58	53	49
Vattenkost.: kr/kvm totalyta (3434kvm)	20	18	18	18	16
Sparande: kr / kvm totalyta* (3434 kvm)	281	214	227	214	233
Räntekänslighet **	11,9%	12,6%	12,8%	13,4%	13,6%

* Sparande: Årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll ./ total yta (Riktmarke: 200-300 kr/kvm)

** Räntekänslighet: Totala bostadslån ./ årsavgifter. Behov att öka årsavgifterna i % om räntan för totala bostadslånen ökar med 1 %.

*** Riktmarke: 5000 kr/kvm för äldre fastigheter och 8-10.000 kr/kvm för yngre fastigheter

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 856	1 785	1 785	1 733	1 785
Res. efter fin. poster	316	45	149	95	103
Soliditet, %	68	67	67	66	65

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat kapital	Årets resultat
Vid årets början	48 227 289	940 692	-2 783 879	45 358
Disposition av föregående års resultat			45 358	-45 358
Avsättning till yttre fond		132 600	-132 600	
lanspråktagande yttre fond		-69 369	69 369	
Årets resultat				315 533
Vid årets slut	48 227 289	1 003 923	-2 801 752	315 533

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 801 751
Årets resultat	315 532
Totalt	-2 486 219
Disponeras för	
avsättning yttre fond	132 600
lanspråktagande av yttre fond	-30 690
Balanseras i ny räkning	-2 588 129
Summa	-2 486 219

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	1 856 135	1 784 725
Övriga rörelseintäkter		177 550	134 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 033 685</u>	<u>1 918 953</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3,4	-689 611	-848 211
Personalkostnader	5	-49 594	-40 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-618 513	-618 513
Summa rörelsekostnader		<u>-1 357 718</u>	<u>-1 506 949</u>
Rörelseresultat		<u>675 967</u>	<u>412 004</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 436	1 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-404 870	-368 516
Summa finansiella poster		<u>-360 434</u>	<u>-366 646</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>315 533</u>	<u>45 358</u>
Resultat före skatt		<u>315 533</u>	<u>45 358</u>
Årets resultat		<u>315 533</u>	<u>45 358</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	67 161 156	67 779 669
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 161 156	67 779 669
Summa anläggningstillgångar		67 161 156	67 779 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 297	28 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 360	20 899
Summa kortfristiga fordringar		32 657	49 649
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 947 263	1 427 233
Summa kassa och bank		1 947 263	1 427 233
Summa omsättningstillgångar		1 979 920	1 476 882
SUMMA TILLGÅNGAR		69 141 076	69 256 551

CN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 227 289	48 227 289
Fond Yttre Underhåll		1 003 923	940 692
Summa bundet eget kapital		49 231 212	49 167 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 801 751	-2 783 879
Årets resultat		315 533	45 358
Summa fritt eget kapital		-2 486 218	-2 738 521
Summa eget kapital		46 744 994	46 429 460
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	21 374 934	22 099 942
Summa långfristiga skulder		21 374 934	22 099 942
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	700 008	400 008
Leverantörsskulder		52 167	70 307
Övriga skulder		7 650	7 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 323	249 100
Summa kortfristiga skulder		1 021 148	727 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 141 076	69 256 551

44

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	315 533	45 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	618 513	618 513
	<u>934 046</u>	<u>663 871</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	934 046	663 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 992	-32 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 999	27 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	945 039	658 263
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-425 008	-400 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 008	-400 008
Årets kassaflöde	520 031	258 255
Likvida medel vid årets början	<u>1 427 232</u>	<u>1 168 978</u>
Likvida medel vid årets slut	1 947 263	1 427 233

ca

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**Intäktsfördelning**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 856 135	1 784 725
Intäkter gästlägenhet	10 800	12 900
Hysesintäkter garage och p-plats	142 464	120 852
Elstöd	23 486	-
Övriga intäkter	800	476
Summa	2 033 685	1 918 953

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	20 659	72 489
Städ	37 442	39 011
Snöröjning	14 311	15 338
Rep och underhåll löpande	42 646	120 099
Rep och underhåll periodiskt	30 690	69 369
Hissar	12 812	21 939
Besiktning och kontroller	11 545	-
Fastighetsel	60 566	79 813
Fjärrvärme	194 097	181 875
Vatten och avlopp	67 958	63 493
Sophämtning	49 098	44 492
Försäkring	41 804	36 962
Övriga fastighetskostnader	1 044	1 131
Summa	584 672	746 011

LN

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsarvode	18 750	19 500
Ekonomisk förvaltning	52 163	50 651
Bankkostnader	1 953	2 361
Möteskostnader	12 932	16 700
Övriga kostnader	19 141	12 988
Summa	104 939	102 200

Not 5 Styrelsearvode och löner**Personal**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	45 000	36 500
Arbetsgivaravgifter	4 594	3 725
Summa	49 594	40 225

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	618 513	618 513
Summa	618 513	618 513

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-404 870	-368 516
Summa	-404 870	-368 516

Not 8 Kassa och Bank

700 000 av föreningens bankmedel är bundet på placeringskonto till 4,10 % ränta.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	61 483 742	61 483 742
-Markanläggningar	73 525	73 525
-Mark	12 292 750	12 292 750
	<u>73 850 017</u>	<u>73 850 017</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 070 348	-5 451 835
-Årets avskrivning byggnad	-614 837	-614 837
-Årets avskrivning markanläggning	-3 676	-3 676
	<u>-6 688 861</u>	<u>-6 070 348</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 161 156	67 779 669

Taxeringsvärde byggnader:	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 200 000
	44 200 000	44 200 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 155	25 155
Vid årets slut	25 155	25 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 155	-25 155
Vid årets slut	-25 155	-25 155
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 441 666	4 900 008
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år	17 633 276	17 599 942
Förfallotidpunkt, efter 5 år	-	-
	22 074 942	22 499 950

2023.12.31	Belopp	Ränta
Stadshypotek	5 324 982	2,81%
Stadshypotek	9 500 000	1,11%
Stadshypotek	2 808 294	1,02%
Stadshypotek	4 441 666	4,73%
	22 074 942	

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

u

Underskrifter



Britt Andersson



Nils-Olof Löfström

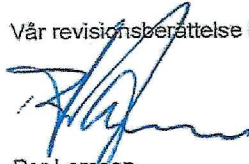


Carl-Gustav Rasmusson



Lennart Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09



Per Larsson
Auktoriserad revisor



Christina Sjö
Förtroendevald revisor

in

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tersen
Org.nr 769622-0016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tersen 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 2023-12-31 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

SL

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 Tersen 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 *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

PL

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.

Ystad den 9 april 2024



Per Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsrapport för verksamhetsåret 2023

Till årsmötet i BRF Tersen

Organisationsnummer 769622-0016

Jag som förtroendevald revisor får härmed avge följande revisionsberättelse.

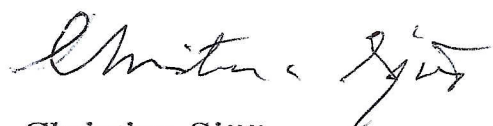
Jag har granskat räkenskaperna, kollat verifikationer samt kontrollerat bankkonton. Har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

Anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Revisionen ger inga anledningar till anmärkning

- att balans- och resultaträkningar fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Ystad 2024-04-03



Christina Sjö

Förtroendevald revisor