



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Emil Thor	Ordförande	
Robert Carl Mikael Lundin	Kassör	
Ylva Jessica Marianne Eklund	Fastighetsansvarig	
Rasmus Lidén	Fastighetsansvarig	
Elin Linnea Krönström	Ledamot	Informationsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Kraft	Ordinarie Extern	Add & Subtract
Marit Tyrell	Suppleant Extern	Add & Subtract

Valberedning

Hanna Prane	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konvolvulus 18	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergh & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

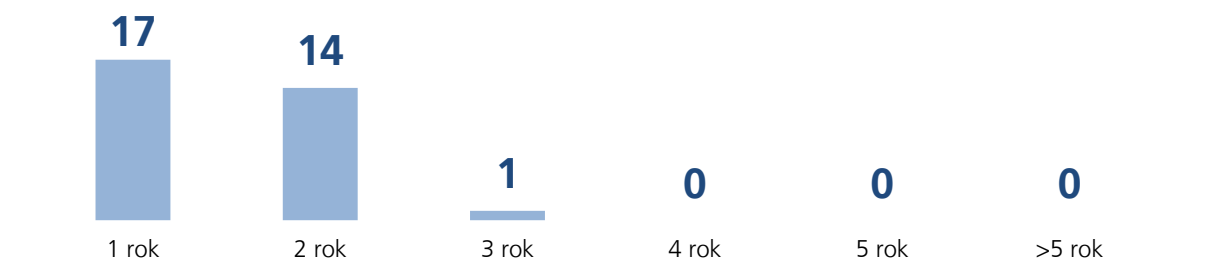
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m², varav 1 576 m² utgör lägenhetsyta och 27 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	22 m ²	N/A

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny grind och nytt staket till gården	2020	Nacka Snickerier ersatte gammal sliten grind samt staket
Trapphusrenovering	2019	Trapphusrenovering genomfördes under vintern/våren 2019
Balkonggolv isoleras och avrinning förbättras	2019	Detta gällde fastighetens enda balkong.
Inköp av nytt torkskåp	2019	Ersatte det sista gamla. Samma modell som det som inköptes 2014 men ej miljöcert.
Stampolning	2019	Utfördes senast 2014. Planen är att stampola var 5-7:e år.
Dränering vid entren till port 20	2019	Pga fuktskada under golvet där
Ny fasadputs under balkongen	2018	Ny puts pga läckage från balkongen
Omputsning fasad	2018	Ny puts under taknockarna samt inspektion av takkupor
Fasadkupor renoveras	2018	Plåt sätts på fasadkuporna vid taknock
Nya portar	2017	
Underhåll av fönster	2017	Garantiärende. Medlemmars fönster målades om på nytt av firman som var här 2013
Översyn tak	2015 - 2016	
Inköp av nya torkskåp	2014	Nytt torkskåp inköpt
Ommålning av fönster	2013	Enl. underhållsplan
Installation av tryckstegringspump	2013	
Översyn av tak	2011	Montering av taksäkerhet samt underhåll
Omputsning av fasad	2011	Ny puts under taknockarna
Tillbyggnation av vind	2010	Slutförd 2012
Översyn av tak	2010	Åtgärd utförd pga. vattenläckage
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll/reparation tak	2021	Planerade åtgärder efter takkontrollen 2020
Underhålla och byta ut gamla fläktar i allmänna utrymmen	2021	Genomgång av alla medlemmars fläktar samt underhåll av föreningens fläktsystem
Översyn tak till gårdshus	2021	Tak kontrollerat 2014
Förbättra puts på nedre delen av fasaden	2021	Börjar lossna på ytan närmast marken
Nya brandstegar till taket samt andra säkerhetsförbättringar	2022	Nya regler/riktlinjer för säkerhet och takarbete
Måla om tak	2023	Takfärg har släppt och det är tid för ommålning
Byta ut armaturen i tvättstugan	2024	Succesivt byta ut belysningen till LED

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	P.E.A.D. Fastighetskötsel
Lokalvård	Städpoolen AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	WM Tak & Fasad
Fastighetsjour	Securitas Fastighetsjour
TV, Tele och Internet	Comhem
Serviceavtal - underhåll lås till portar	Bysmeden Lås AB
Serviceavtal - underhåll	Söderkyl AB
Tvättmaskiner/Torktumlare	

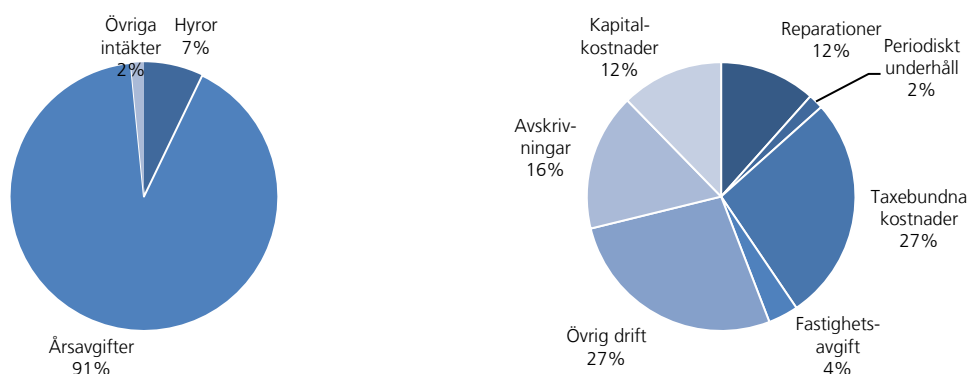
Föreningens ekonomi

Föreningen har sedan något år tillbaka fått mer förmånliga villkor för de lån som föreningen har. Detta tillsammans med att flera större underhållsarbeten har utförts mellan 2017-2019 gör att föreningen nu kan fokusera på att minska skuldsättningen genom att kontinuerligt amortera ca 200 000 - 300 000 kr varje år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	594 582	856 486
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 458 798	1 510 463
Finansiella intäkter	16	7
Ökning av långfristiga skulder	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	12 605	0
	1 471 419	2 210 470
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	944 293	2 242 266
Finansiella kostnader	163 879	178 459
Ökning av kortfristiga fordringar	6 102	14 407
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 242
	1 414 274	2 472 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	651 727	594 582
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 145	-261 904

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2020 så amorterade föreningen 300 000 kr på våra rörliga lån enligt den amorteringsplan som styrelsen satte 2019.
- Staket och grindar runt gården har byts ut mot nya.
- I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	864	826	826
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 556	1 392	1 209	1 530
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 005	9 200	8 744	8 744
Elkostnad/m ² totalyta	19	25	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	160	172	175	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	23	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	111	77	134
Soliditet (%)	41	40	44	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	131	-1 130	-462	-343
Nettoomsättning (tkr)	1 455	1 434	1 349	1 371

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 576 m² bostäder och 27 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 336 103	0	0	12 336 103
Upplåtelseavgifter	437 075	0	0	437 075
Fond för yttre underhåll	114 945	114 945	-114 945	114 945
S:a bundet eget kapital	12 888 123	114 945	-114 945	12 888 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 259 285	-114 945	-1 015 265	-2 129 075
Årets resultat	130 687	130 687	1 130 210	-1 130 210
S:a ansamlad förlust	-3 128 598	15 742	114 945	-3 259 285
S:a eget kapital	9 759 525	130 687	0	9 628 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	130 687
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 144 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 945
summa balanserat resultat	-3 128 599

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

23 475
-3 105 124

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 454 823	1 433 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 975	76 960
Summa rörelseintäkter		1 458 798	1 510 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-759 539	-2 057 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 094	-137 857
Personalkostnader	Not 6	-49 661	-46 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 955	-219 955
Summa rörelsekostnader		-1 164 248	-2 462 221
RÖRELSERESULTAT		294 550	-951 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 879	-178 459
Summa finansiella poster		-163 863	-178 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 687	-1 130 210
ÅRETS RESULTAT		130 687	-1 130 210

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	23 234 552	23 454 507
Summa materiella anläggningstillgångar	23 234 552	23 454 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 234 552	23 454 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 062	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	659 092	499 507
Summa kortfristiga fordringar	664 154	499 507
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	53 942	155 342
Summa kassa och bank	53 942	155 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	718 096	654 849
SUMMA TILLGÅNGAR	23 952 648	24 109 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 773 178	12 773 178
Fond för yttre underhåll	114 945	114 945
	Not 10	
Summa bundet eget kapital	12 888 123	12 888 123
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 259 285	-2 129 075
Årets resultat	130 687	-1 130 210
Summa fritt eget kapital	-3 128 598	-3 259 285
SUMMA EGET KAPITAL	9 759 525	9 628 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	13 831 000	14 131 000
	Not 11,12	
Summa långfristiga skulder	13 831 000	14 131 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	42 150	80 370
Skatteskulder	96 042	93 338
Övriga skulder	40 440	13 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 491	162 052
	Not 13	
Summa kortfristiga skulder	362 123	349 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 952 648	24 109 356

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 331 670	1 326 385
Hyror bostäder	60 744	60 632
Hyror lokaler	43 500	32 625
Avgift andrahandsuthyrning	18 920	13 873
Öresutjämning	-11	-12
	1 454 823	1 433 503

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	3 975	0
Försäkringsersättning	0	76 960
	3 975	76 960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 471	39 755
	Fastighetsskötsel beställning	12 451	6 610
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 038	0
	Snöröjning/sandning	5 049	5 049
	Städning entreprenad	27 452	20 157
	Städning enligt beställning	1 750	0
	Gemensamma utrymmen	2 752	54 254
	Gård	7 205	9 208
	Serviceavtal	5 910	0
	Förbrukningsmateriel	2 796	5 485
	Störningsjour och larm	0	1 800
		108 874	142 317
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 227	7 029
	Entré/trapphus	0	39 438
	Lås	44 835	2 356
	VVS	13 282	41 392
	Mark/gård/utemiljö	73 033	0
		153 377	90 215
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	250 000
	Entré/trapphus	0	1 047 558
	Elinstallationer	23 475	0
	Balkonger/altaner	0	49 250
		23 475	1 346 808
	Taxebundna kostnader		
	El	30 054	40 762
	Värme	257 156	276 228
	Vatten	50 058	36 110
	Sophämtning/renhållning	22 829	18 123
		360 097	371 223
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 465	41 145
	Kabel-TV	19 373	18 964
		64 838	60 109
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 878	47 214
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	759 539	2 057 886
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	12 755	1 455
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 944	19 363
	Föreningskostnader	975	406
	Styrelseomkostnader	0	16 905
	Fritids- och trivselkostnader	1 490	961
	Förvaltningsarvode	87 084	85 760
	Administration	3 130	3 677
	Konsultarvode	2 326	4 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		135 094	137 857

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 785	35 400
	Sociala kostnader	11 876	11 123
		49 661	46 523
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	214 383	214 383
	Förbättringar	5 572	5 572
		219 955	219 955
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 293 415	26 293 415
	Utgående anskaffningsvärde	26 293 415	26 293 415
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 838 908	-2 618 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 955	-219 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 058 863	-2 838 908
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 234 552	23 454 507
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 579 055	4 579 055
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 045 000	21 045 000
	Taxeringsvärde mark	17 270 000	17 270 000
		38 315 000	38 315 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	38 000 000
	Lokaler	315 000	315 000
		38 315 000	38 315 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	61 307	60 267
	Klientmedel hos SBC	597 785	439 240
		659 092	499 507

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	114 945	457 287
	Reservering enligt stadgar	114 945	114 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 945	-457 287
	Vid årets slut	114 945	114 945

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SEB	1,210 %	1 000 000	1 000 000
	SEB	0,770 %	2 944 000	3 244 000
	SEB	1,210 %	4 910 000	4 910 000
	SEB	1,210 %	4 977 000	4 977 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 831 000	14 131 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			13 831 000	14 131 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 831 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 229 000	16 229 000

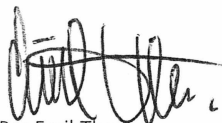
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 400	45 000
	Sociala avgifter	14 900	14 139
	Ränta	3 950	4 543
	Avgifter och hyror	117 241	98 370
		183 491	162 052

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Genomgång och underhåll av all ventilation i allmänna utrymmen kommer utföras under 2021.
- Genomgång av medlemmars fläktsystem och rekommendation om underhåll av medlemmars fläktar kommer att påbörjas 2021.
- Statusbesiktning av taket samt utförande av de reparationsåtgärder som besiktningen rekommenderar.
- Ny puts för nedre delen av fasaden som vetter mot gata (sockeln)

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 30 / 4 2021



Per Emil Thor
Ordförande



Robert Carl Mikael Lundin
Kassör



Ylva Jessica Marianne Eklund
Fastighetsansvarig



Rasmus Lidén
Fastighetsansvarig



Elin Linnea Krönström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Börje Kraft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Org.nr 769605-9299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Tegelbruket** för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Tegelbruket** för räkenskapsåret 2020 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

försvärlig 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-05-05



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se