
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tegelladan 1
Org nr: 769606-2764

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegelladan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Om föreningen

Brf Tegelladan 1 ligger i Sankt Eriksområdet, Kungsholmen. Området har utformats i postmodernistisk anda av arkitekten Aleksander Wolodarski. Postmodernismen lägger vikt vid att anknyta till platsen, den regionala bebyggelsen och klassisk arkitektur. Området är omskrivet och prisbelönt. Namnet Tegelladan anknyter till det tegelbruk som byggdes i slutet av 1500-talet där tornen Kungen och Drottningen står idag. Huset är byggt 1998, föreningen bildades i oktober 2000 och fastigheten förvärvades den 15 juni 2001. Fastigheten har adresserna Ivan Oljelunds gränd 1, 3, 5 och Maria Sandels gränd 2, 4, 6. Åren kring sekelskiftet 1900 var hårda för befolkningen på Kungsholmen och detta har skildrats av författarna Ivan Oljelund och Maria Sandel.

Föreningen består av 53 bostadsrättslägenheter, 6 kommersiella lokaler (varav en kommersiell lokal är ett gruppboende på Maria Sandels gränd 2, 4, 6 som består av 6 hyresrätter) och 40 garageplatser och ett antal platser för motorcyklar och cyklar

Föreningens kamerala förvaltning, fastighetsskötsel och tekniska förvaltning har skötts av Riksbyggen enligt tecknat avtal. Fastigheten är försäkrad hos Protector. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg av föreningen.

Mycket information om föreningen finns på hemsidan i form av stadgar, årsredovisningar och föreningens trivselregler som besvarar många frågor. Styrelsen sammanträder regelbundet och vilka som är styrelsemedlemmar framgår av anslagstavlan på entréplanet. Styrelsen nås enklast via styrelsen@tegelladan.com eller genom ett vanligt brev i styrelsens brevlåda på entréplanet på Maria Sandels gränd 2.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavtal för Brf Tegelladan 1 är följande 2016–2025:

2016-12-01-2017-11-30: 597 000 kr per år

2017-12-01-2025-11-30: 683 000 kr per år

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 270% till 351%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 062 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 909 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

77

d. j. n. e. t. z.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	19	18	9	4	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
6	40

Bostäder bostadsrätt 4 482 m²

Total bostadsarea 4 482 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 775 m²

Årets taxeringsvärde 227 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 227 000 000 kr

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten. Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2020. Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse**Ordinarie ledamöter****Uppdrag**

Niklas Johnsson	Ordförande
Johanna Kullenberg Bring	Sekreterare
Mats Israelsson	Ledamot
Lena Sköld	Ledamot
Anders Galvenius	Ledamot
Tomas Lundberg	Ledamot
Anders Lidunger	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Tony Malmberg	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Fredrik Holmqvist

Valberedning

Fredrik Holmqvist

Dennis Bring

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

77

Mats Israelsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningsstämman 2020 genomfördes utan närvaro av medlemmar från föreningen pga. pågående pandemi.
- OVK och fönsterinspektion är arbeten som beställts men ej slutförts pga. pågående pandemi.
- Avgifterna har lämnats oförändrade.
- De kommersiella lokalerna har varit fullt uthyrda.
- Uppdatering av värmesystemet har skett bla. i form av uppkopplade termometrar och byte av värmepump.
- Trapphusreoveringen som påbörjades 2019 avslutades under 2020.
- Ytbehandling av ytterdörrar har genomförts.
- Hisslinor i samtliga sex hissar har bytts ut.
- Nytt städbolag för de gemensamma ytorna har anlåtats.
- Upprustning av gården har skett under året.
- Utrensning av övergivna cyklar i cykelrummen genomfördes för att frigöra utrymme i cykelrummen för de som använder cykel regelbundet.
- Avtalet om uthyrning av garageplatser till grannföreningen Brf. St. Erik har sagts upp i syfte att kunna erbjuda Brf. Tegelladan 1s boende plats. Grannföreningen har begärt uppskov med avflyttning och ärendet ska upp i hyresnämnden under april 2021.
- Beslut har tagits om byte av teknisk- och ekonomisk förvaltare - ny förvaltare tillträder 1/4, 2021.

148

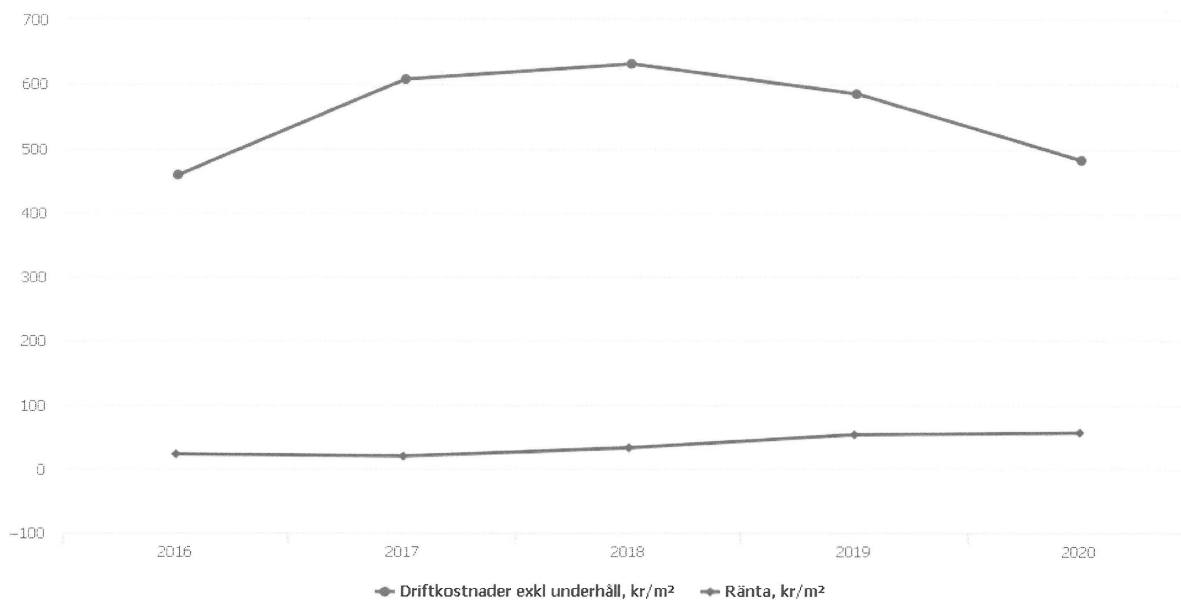
M

BRF
Tegelladan 1
2021

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 683	5 379	5 313	5 129	5 520
Årets resultat	-153	-3 412	-719	-2 137	1 339
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	142	151	153	153
Balansomslutning	107 299	107 566	106 862	107 683	110 641
Soliditet %	65	65	64	64	64
Likviditet %*	13	270	144	123	353
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	637	628	639	698
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	482	585	632	608	459
Ränta, kr/m ²	57	54	33	20	23
Skuldkvot %	6,27	6,62	6,97	7,23	6,93

*Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 13%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 270% till 351%.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

FB

T

Handwritten signatures and initials.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 174 448	5 031 603	162 732	7 454 224	-3 412 439
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 412 439	3 412 439
Reservering underhållsfond			755 000	-755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-917 732	917 732	
Årets resultat					-152 998
Vid årets slut	61 174 448	5 031 603	0	4 204 517	-152 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 041 785
Årets resultat	-152 998
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	917 732
Summa	4 051 519

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 051 519

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

T

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 683 336	5 379 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 405	10 656
Summa rörelseintäkter		5 693 741	5 390 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 756 181	-6 716 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 677	-678 776
Personalkostnader	Not 6	-65 798	-70 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 061 697	-1 061 697
Summa rörelsekostnader		-5 548 353	-8 527 406
Rörelseresultat		145 388	-3 137 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 424	11 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 810	-286 587
Summa finansiella poster		-298 386	-275 140
Resultat efter finansiella poster		-152 998	-3 412 439
Årets resultat		-152 998	-3 412 439

TM

ca 11
BRF Tegelladan

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 216 972	103 238 798
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	318 968	358 839
Summa materiella anläggningstillgångar		102 535 939	103 597 637
Summa anläggningstillgångar		102 535 939	103 597 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 315	54 078
Övriga fordringar		149 312	149 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	227 017	234 334
Summa kortfristiga fordringar		410 644	437 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 352 272	3 530 475
Summa kassa och bank		4 352 272	3 530 475
Summa omsättningstillgångar		4 762 915	3 968 200
Summa tillgångar		107 298 855	107 565 837

34

M a DK
M J.R. S K

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	66 206 051	66 206 051	
Fond för yttre underhåll	0	162 732	
Summa bundet eget kapital	66 206 051	66 368 783	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 204 517	7 454 224	
Årets resultat	-152 998	-3 412 439	
Summa fritt eget kapital	4 051 519	4 041 785	
Summa eget kapital	70 257 570	70 410 568	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	35 683 125
Summa långfristiga skulder		0	35 683 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	35 683 125	0
Leverantörsskulder		106 953	235 397
Skatteskulder		37 727	28 594
Övriga skulder	Not 13	323 062	333 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	890 417	874 554
Summa kortfristiga skulder		37 041 285	1 472 144
Summa eget kapital och skulder		107 298 855	107 565 837

SM

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 862 492	2 855 846
Hyror, bostäder	0	8 007
Hyror, lokaler	2 178 181	1 588 655
Hyror, garage	866 670	860 893
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-8 007
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 323	-2 916
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-326	0
Rabatter	-300 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	26 680	26 680
Elavgifter	2 514	844
Sophämningsavgifter	1 500	1 500
Debiterad fastighetsskatt-	47 948	47 948
Summa nettoomsättning	5 683 336	5 379 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	7 325	8 362
Fakturerade kostnader	720	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Övriga rörelseintäkter	2 369	1 940
Summa övriga rörelseintäkter	10 405	10 656

am

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "G".

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 187 992	-3 596 405
Reparationer	-220 885	-702 252
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-275 737	-272 981
Tomträttsavgäld	-683 600	-683 600
Samfällighetsavgifter	-25 917	-25 427
Försäkringspremier	-80 255	-59 698
Kabel- och digital-TV	-101 946	-99 555
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 635	-12 524
Serviceavtal	-8 280	-5 674
Obligatoriska besiktningar	-33 793	-70 117
Statuskontroll	-21 637	0
Förbrukningsinventarier	-25 093	-10 442
Vatten	-120 829	-105 466
Fastighetsel	-124 775	-170 920
Uppvärmning	-543 590	-553 788
Sophantering och återvinning	-132 946	-101 132
Förvaltningsarvode drift	-160 270	-246 118
Summa driftskostnader	-3 756 181	-6 716 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-359 980	-413 389
IT-kostnader	-16 729	-18 703
Arvode, yrkesrevisorer	-24 923	-24 782
Övriga förvaltningskostnader	-147 185	-52 152
Kreditupplysningar	-900	-1 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 225	-8 372
Telefon och porto	0	-9 740
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Bankkostnader	-2 125	-2 195
Advokat och rättegångskostnader	-64 551	-62 958
Övriga externa kostnader	-9 375	-80 000
Summa övriga externa kostnader	-664 677	-678 776

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-45 400	-51 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-1 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 300
Sociala kostnader	-15 898	-16 935
Summa personalkostnader	-65 798	-70 835

Handwritten mark

Handwritten signature

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 021 826	-1 021 826
Avskrivning Installationer	-39 871	-39 871
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 061 697	-1 061 697

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 996 950	112 996 950
	112 996 950	112 996 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 996 950	112 996 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-9 758 152	-8 736 326
	-9 758 152	-8 736 326
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 021 826	-1 021 826
	-1 021 826	-1 021 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 779 978	-9 758 152
Restvärde enligt plan vid årets slut Varav	102 216 972	103 238 798
Byggnader	102 216 972	103 238 798
Taxeringsvärden		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	20 000 000	20 000 000
Totalt taxeringsvärde	227 000 000	227 000 000
<i>varav byggnader</i>	98 400 000	98 400 000
<i>varav mark</i>	128 600 000	128 600 000

T M

W d
M A F U e

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	398 710	
	398 710	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	398 710
	0	398 710
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	398 710	398 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-39 871	0
	-39 871	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-39 871	-39 871
	-39 871	-39 871
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-79 742	-39 871
	-79 742	-39 871
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 742	-39 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	318 968	358 839
Varav		
Installationer	318 968	358 839

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 646	15 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 069
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 488	25 486
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 983	5 561
Förutbetald tomträttsavgäld	170 900	170 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 017	234 334

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 036 231	2 030 141
Transaktionskonto	2 316 040	1 500 335
Summa kassa och bank	4 352 272	3 530 475

M

[Handwritten signatures]

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	35 683 125	35 683 125
Lån som löper ut under nästkommande räkenskapsår	-35 683 125	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	35 683 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-10-07	9 285 625,00	-9 285 625,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-10-14	13 198 750,00	-13 198 750,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-10-14	13 198 750,00	-13 198 750,00	0,00	0,00
NORDEA	0,54%	2021-10-07	0,00	9 285 625,00	0,00	9 285 625,00
NORDEA	0,54%	2021-10-14	0,00	13 198 750,00	0,00	13 198 750,00
NORDEA	0,54%	2021-10-14	0,00	13 198 750,00	0,00	13 198 750,00
Summa			35 683 125,00	0,00	0,00	35 683 125,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	293 185	293 185
Skuld för moms	29 877	29 182
Skuld sociala avgifter och skatter	0	10 872
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	323 062	333 599

M

Handwritten signatures and initials, including "Brid" and "C/O".

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	43 114	53 642
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 000	23 015
Upplupna elkostnader	21 856	25 421
Upplupna vattenavgifter	19 206	35 238
Upplupna värmekostnader	69 765	72 410
Upplupna kostnader för renhållning	18 165	6 026
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	59 733	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 506	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	42 733
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	616 072	590 569
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	890 417	874 554

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, 2021-03-24
Ort och datum



Niklas Johnsson



Johanna Kullenberg Bring



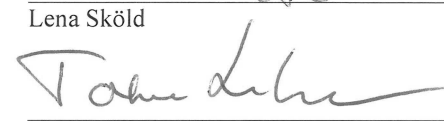
Mats Israelsson



Lena Sköld



Anders Galvenius



Tomas Lundberg




Anders Lidunger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31
KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Tony Malmberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

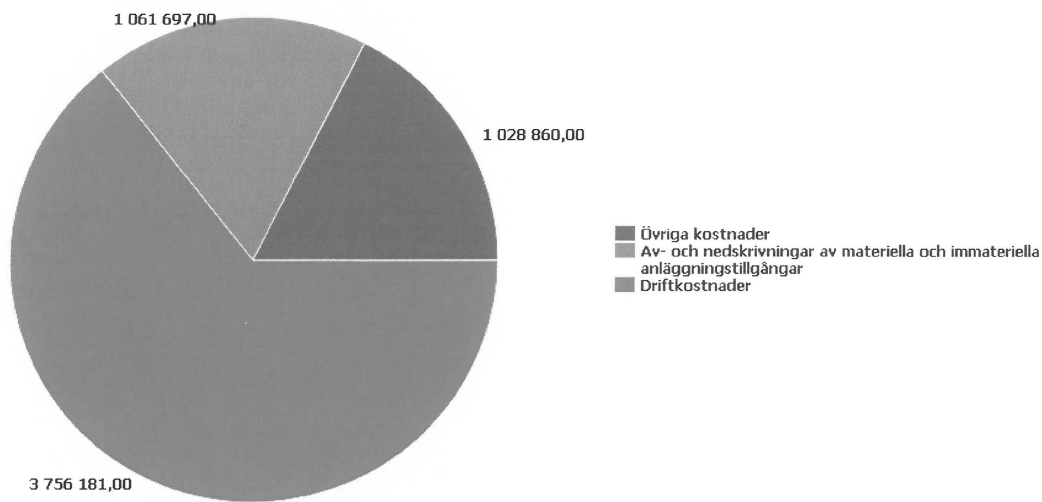
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 756 181	6 716 097
Övriga externa kostnader	664 677	678 776
Personalkostnader	65 798	70 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 061 697	1 061 697
Finansiella poster	298 386	275 140
Summa kostnader	5 846 739	8 802 545



[Handwritten signatures and initials]

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



BRF Tegelladan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tegelladan 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1, org. nr 769606-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-03-31

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Tony Malmborg
Förtroendevald revisor