



# Årsredovisning 2019

Brf Tegelmanoliten

Org. 769625-6853

JPR SG  
CPE EL  
MF

~

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation  
Snickerigatan 11, 126 26 Hägersten  
[styrelsen@brftegelmonoliten.se](mailto:styrelsen@brftegelmonoliten.se)  
[www.brftegelmonoliten.se](http://www.brftegelmonoliten.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010 175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

SG  
JBR  
EL  
MF  
m

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade den 4 mars 2015 Telenätet 1 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Lägenhetsfördelning:**

35 st 2 rum och kök  
40 st 3 rum och kök  
27 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Gemensamma utrymmen**

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café J & J AB	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har år 2016 erhållit 342 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### **Förvaltningsavtal**

#### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Hus-Skötsel PM AB.

#### **Ekonomisk förvaltning**

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

### **Bostadsrättsföreningen**

Den 21 december 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 22 september 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades den 30 maj 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholm stad.

### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

<b>Tidigare års genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Framtagande av underhållsplan	2018
Framtagande av brandskyddsplan	2018
Installation av hjärtstartare	2018

## Medlemsinformation

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 191 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 30. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 196. Under året har 15 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, den 24 april 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Forss	Ordförande
Selin Göker	Sekreterare
David Rathsmann	Ekonomiansvarig (Avgått)
Joel Borggren-Franck	Ekonomiansvarig
Erika Lindgren	Ledamot
María Edh	Ledamot
Daniel Linde	Suppleant
Elin Kaczynski	Suppleant
Anna Drufva	Suppleant
Stefan Callert	Suppleant

### **Revisorer**

Till revisor har Deloitte AB revisionsbyrå valts.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Christina Kasagianni och Joakim Söderqvist varav den förstnämnde är sammankallande.

### **Styrelsesammanträden**

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

MF  
JBR  
EL  
SG  
O/E

## Händelser under räkenskapsåret

-Utfört extra amortering på föreningens lån. Föreningen har under året totalt amorterat 2,9 mkr.

-Infört en ny rutin för grovsopshantering åt medlemmar i föreningen. Grovsopor kan nu kastas 2 gånger per år i en container som styrelsen bokar.

-Bytt ut 5 st förrådsdörrar till ståldörrar/branddörrar S60.

-Installation av ny modern LED belysning i trapphus och garage med syfte att minska föreningens el- och underhållskostnad. Den nya LED belysningen i trapphusen har sensorstyrning och skymningsfunktion.

-Bytt ut hänvisningsarmatur med batteribackup i garaget och källargångar. Bytet av hänvisningsarmatur gör att föreningen får billigare pris på batteribytet av hänvisningsarmatur.

-Färdigställt installation av laddstolpar

-Ingått ett avtal med Fortum Charge & Drive.för laddning av el/hybrid bilar i garaget.

-Under 2019 har gästlägenheten varit uthyrd i 177 dagar och vilket har gett föreningen en inkomst på ca 35 Kkr. Gästlägenheten används även som ett styrelserum.

-Hanteringen av förenings garageplatser har lagts över till en enskild firma till en kostnad om ca 14 Kkr

## Resultat

Föreningens resultat för år 2019 uppgår till 247 Kkr, vilket är ett lägre resultat än föregående år som var 602 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft ökade underhållskostnader under året. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 2 785 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 126 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året utöver amortering enligt plan om 1 952 Kkr även gjort en extra amortering om 1 mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

SG JBF  
CLF EL  
MF  
m

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	203 967 000	147 153 000	605 000	758 712	602 710	353 086 422
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			259 050	-259 050		
Balanseras i ny räkning				602 710	-602 710	
Årets resultat					246 727	246 727
<b>Belopp vid årets utgång</b>	203 967 000	147 153 000	864 050	1 102 372	246 727	353 333 149

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	7 384	7 305	7 332	7 197	2 365
Resultat efter finansiella poster, Kkr	247	603	684	422	258
Soliditet, %	79,03	78,45	77,8	77,5	76,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 690	11 031	11 489	11 715	11 964
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	10 622	10 962	11 416	11 641	11 889
Bokfört värde på fastigheten per kvm	51 385	51 695	52 005	52 315	52 625
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 662	40 662	40 662	40 662	40 662
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,48	1,57	1,61	1,60	1,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,80	21,34	22,1	22,4	22,7

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för 2015 speglar perioden 1 september 2015 till 31 december 2015, alltså perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 102 372
Årets resultat	246 727
	<hr/>
	1 349 099
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	259 050
I ny räkning överföres	1 090 049
	<hr/>
	1 349 099

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials: SG, CLT, MF, JBF, W.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 324 714	7 304 729
Övriga rörelseintäkter	3	59 035	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>7 383 749</b>	<b>7 304 729</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 296 015	-2 018 306
Övriga externa kostnader	5	-512 082	-299 675
Personalkostnader	6	-156 212	-149 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 785 984	-2 706 355
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 750 293</b>	<b>-5 174 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 633 456</b>	<b>2 130 727</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 386 729	-1 528 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 386 729</b>	<b>-1 528 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 727</b>	<b>602 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>246 727</b>	<b>602 711</b>

SG JBF  
O/E EL  
MF  
SL

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	7	443 706 353	446 383 144
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>1 340 480</u>	<u>671 588</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>445 046 833</b>	<b>447 054 732</b>

#### Summa anläggningstillgångar

445 046 833      447 054 732

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 100	324
Övriga fordringar	9	3 008	2 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>262 126</u>	<u>125 747</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>267 234</b>	<b>128 321</b>

#### Kassa och bank

1 782 349      2 909 069

#### Summa omsättningstillgångar

2 049 583      3 037 390

#### SUMMA TILLGÅNGAR

447 096 416      450 092 122

SG JBF  
CLE EL  
MF



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		864 050	605 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>351 984 050</b>	<b>351 725 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 102 372	758 712
Årets resultat		246 727	602 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 349 099</b>	<b>1 361 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>353 333 149</b>	<b>353 086 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	90 352 000	93 304 000
Lämnade depositioner		111 100	111 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 463 100</b>	<b>93 415 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 952 000	1 952 000
Leverantörsskulder		319 219	354 440
Aktuell skatteskuld		126 440	121 980
Övriga skulder	12	1 160	379 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	901 348	782 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 300 167</b>	<b>3 590 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>447 096 416</b>	<b>450 092 122</b>

SG JBR  
CHE EL  
MF

4

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 633 456	2 130 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 785 984	2 706 355
Erlagd ränta	-1 386 729	-1 528 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 032 711</b>	<b>3 309 066</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 776	4 808
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-137 137	9 849
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-35 221	128 496
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-255 212	318 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 603 365</b>	<b>3 771 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-778 085	-305 297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-778 085</b>	<b>-305 297</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-2 952 000	-3 950 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 952 000</b>	<b>-3 950 900</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 126 720</b>	<b>-485 184</b>
Likvida medel vid årets början	2 909 069	3 394 253
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 782 349</b>	<b>2 909 069</b>

SG JBR  
CLE EL  
MF  
w

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Avskrivningsprincip*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 10-15 år

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkt lokaler	115 750	113 181
	Årsavgifter bostäder	5 806 415	5 806 240
	Fastighetsskatt momspliktig lokal	9 028	7 940
	Hysesintäkter p-plats/garage	867 678	854 863
	Avgift bredband	296 449	282 473
	VA-bostäder	193 992	202 970
	Övriga intäkter	35 402	37 062
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 324 714</b>	<b>7 304 729</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Försäkringsersättningar	55 856	0
	Övrigt	3 179	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>59 035</b>	<b>0</b>

## NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	191 009	195 945
	Fastighetsskatt	65 450	60 990
	Parkeringstjänst	13 768	0
	Reparation	340 762	196 308
	Fastighetsel	280 003	436 070
	Fjärrvärme	622 386	439 996
	Vatten	92 540	112 191
	Sophämtning	155 520	133 524
	Fastighetsförsäkring	56 145	45 452
	Bredband/stadsnät	308 251	277 590
	Övriga driftkostnader	170 181	120 240
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 296 015</b>	<b>2 018 306</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	106 068	107 365
	Revision	16 230	16 605
	IT-tjänster	3 896	4 585
	Bankkostnader	7 975	9 436
	Serviceavgift brf-organisation	5 137	5 076
	Konsultarvoden	0	59 675
	Installation av LED-belysning	296 341	0
	Övriga externa kostnader	76 435	96 933
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>512 082</b>	<b>299 675</b>

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Arvode till styrelse	116 163	113 884
	Lön	2 700	0
	Sociala avgifter	37 349	35 782
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>156 212</b>	<b>149 666</b>

SB  
CLE  
JSE  
EL  
MF  
a

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	455 020 000	455 020 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455 020 000	455 020 000
	Ingående avskrivningar	-8 636 856	-5 960 065
	Årets avskrivningar	-2 676 791	-2 676 791
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 313 647	-8 636 856
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>443 706 353</b>	<b>446 383 144</b>
	Redovisat värde byggnader	311 191 277	313 868 068
	Redovisat värde mark	132 515 076	132 515 076
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>443 706 353</b>	<b>446 383 144</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	271 545 000 174 400 000	220 099 000 156 000 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	721 711	416 414
	Årets anskaffning	778 085	305 297
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 499 796	721 711
	Ingående avskrivningar	-50 123	-20 559
	Årets avskrivningar	-109 193	-29 564
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 316	-50 123
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 340 480</b>	<b>671 588</b>
Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran moms	606	666
	Skattekonto	2 402	1 584
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 008</b>	<b>2 250</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen intäkt varmvatten	80 408	79 930
	Förutbetald försäkring	64 934	3 873
	Ekonomisk förvaltning	25 427	24 808
	Övriga förutbetalda kostnader	91 357	17 136
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>262 126</b>	<b>125 747</b>

SK JBF EL u  
MF  
C/E

## NOTER

Not 11 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	1 952 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	7 808 000	7 808 000
Amortering efter 5 år	82 544 000	85 496 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>90 352 000</b>	<b>93 304 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-09-28	0,54	390 400	19 516 640
SEB	2023-09-28	0,61	390 400	14 237 440
SEB	2020-04-28	1,61	390 400	19 516 640
SEB	2021-04-28	1,85	390 400	19 516 640
SEB	2022-04-28	2,04	390 400	19 516 640
<b>Summa</b>			<b>1 952 000</b>	<b>92 304 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 952 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>90 352 000</b>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt och sociala avgifter	1 160	0
Bidrag naturvårdsverket	0	379 813
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 160</b>	<b>379 813</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter	578 293	507 343
Upplupen fjärrvärme dec	88 122	69 957
Upplupen fastighetsel dec	18 464	45 815
Upplupen sopkostnad	30 145	0
Upplupen räntekostnad	7 028	8 214
Upplupet revisionsarvode	16 000	16 000
Upplupet arvode och sociala avgifter	118 607	115 105
Upplupen vattenkostnad	28 675	0
Övriga upplupna kostnader	16 014	19 932
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>901 348</b>	<b>782 366</b>

MF  
JBR  
CG  
OPE EL u

## NOTER

### Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>104 000 000</b>	<b>104 000 000</b>

### Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och 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.

Stockholm 2020- 04-05



Martin Forss



Joel Borggren-Franck

Selín Göker



Erika Lindgren



Maria Edh



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2020.

Deloitte AB



Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor

SG JBR  
CPE EL MF

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegelmanoliten  
organisationsnummer 769625-6853

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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.

## 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 Brf Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 9 april 2020

Deloitte AB

Jonas Lindgren  
Auktoriserad Revisor