
Årsredovisning

BRF TEGELLADAN 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769606-2764

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tegelladan 1 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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 avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Brf Tegelladan 1 ligger i Sankt Eriksområdet, Kungsholmen. Området har utformats i postmodernistisk anda av arkitekten Aleksander Wolodarski och är omskrivet och prisbelönt. Postmodernismen lägger vikt vid att anknyta till platsen, den regionala bebyggelsen och klassisk arkitektur. 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. Föreningen består av 52 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. hyresrättslägenhet, 6 st. kommersiella lokaler (varav en kommersiell lokal är ett gruppboende som består av 6 st. hyresrätter) och 40 st. garageplatser och ett antal platser för motorcyklar. 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.

Föreningens kamerala förvaltning, fastighetsskötsel, städning och tekniska förvaltning har skötts av Riksbyggen. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavaren och bostadsrättstillägg av föreningen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun som gäller i tio år. Kostnaden för Brf Tegelladan är från och med 2015-12-01 följande:

- 2015-12-01-2016-11-30: 511 000 kr per år
- 2016-12-01-2017-11-30: 597 000 kr per år och därefter,
- 2017-12-01-2025-11-30: 683 000 kr per år

ABS / JK

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	19*)	18	9	4

*) varav 1 hyresrätt

Total bostadsarea: 4 482 m²

Total lokalarea: 775 m²

Årets taxeringsvärde 163 820 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 125 625 000 kr

Efter den senaste årsstämman 2016-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Lars Hansson *)	Ordförande	Stämman
Peter Göransson	Kassör	Stämman
Camilla Eneström	Sekreterare	Stämman
David Ohlsson	Ledamot	Stämman
Dennis Bring	Ledamot	Stämman
Malin Jacobsson	Ledamot	Stämman
Niklas Johnsson	Ledamot	Stämman

*) Lars Hansson avgick ur styrelsen 7 november 2016 eftersom han flyttade från föreningen.

Styrelsen har inga suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen nås enklast via styrelsen@tegelladan.com.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda möten.

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Johan Söderholm	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Fredrik Holmqvist	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Fredrik Holmqvist	Stämman
-------------------	---------

Handwritten initials: HBS and JK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhållsplan

Underhållsplanen visar på ett årligt underhållsbehov på ca 0,8 mkr per år de närmaste tio åren.

Teknisk besiktning av fastigheten och underhållsåtgärder

Den årliga tekniska besiktningen av fastigheten utfördes i september. Resultatet visar att fastigheten är i gott skick. Föreningen har genomfört löpande underhåll av fastigheten i form av förbättringar och lagningar av fasaden, vilket föreningen gör ungefär varannat år som en del av det löpande underhållsarbetet. De största underhållsåtgärderna 2016 är upphandlig renovering av trapphus (73 000 kronor) samt lagning av skadad fasadputs och rivning och återställande av två balkongsocklar (155 000 kronor).

Soprum, cykelrum, garage, tvättstugor och inngerdgården

Garaget städas två gånger per år medan soprum städas kvartalsvis.

Grannsamverkan mot inbrott

Föreningen ingår sedan 2015 i Sankt Eriksområdets grannsamverkan mot inbrott som ger insyn i vad som händer i området och en kontaktyta gentemot Polisen. Brf Tegelladan 1 har under året haft inbrott i ett par lägenhetsförråd som föranlett föreningen att byta ut låsecylindrar och tidigarelägga installation av ett nytt passersystem och nya postboxar.

Medlemskommunikation

Samtliga medlemmar har informerats om vad som händer i föreningen på årsstämman, genom Julbrev, riktade medlemsutskick om förändringen av fastigheten Brädstapeln 13 och 16 (Trygg-Hansa huset), riktade medlemsutskick avseende nytt passersystem och nya postboxar och genom anslag på entréplanet. Styrelsen uppdaterar hemsidan (www.tegelladan.com) löpande och vid driftsstörningar är hemsidan den snabbaste informationskanalen.

Lokaler

En lokal har överlåtits till en ny lokalhyresgäst och en lokalhyresgäst har avflyttat från sin lokl. Avflyttningen av lokalen har föranlett föreningen att genomföra en uppfräschning av lokalen 101 (IOG5).

Avtalet med Stockholms stad avseende gruppboendet har sagts upp. Frågan kommer att behandlas på föreningsstämma 2017.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer (föregående år 89). Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 st. överlåtelse skett (föregående år 3 st.).

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och föreningen har stabila kassaflöden. Föreningen amorterade 1,5 mkr 2016. Avgifterna för bostadsrätter sänktes med 10% 1 januari 2017. Avgiftsnivåerna för garageplatser för 2016 är oförändrade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har uppstått.

KS JS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 520	5 567	5 521	5 502	5 467
Årets resultat	1 339	1 165	10	1 074	301
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	116	100	163	104
Balansomslutning	110 641	110 901	110 997	113 077	113 405
Soliditet	64%	63%	61%	60%	59%
Likviditet	353%	269%	243%	185%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	698	698	698	698
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	459	473	463	440	460
Ränta, kr/m ²	23	58	155	216	301
Lån, kr/m ²	7 359	7 644	7 930	8 220	8 466
Skuldkvot	6,93	7,21	7,55	7,85	8,10

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 196	60 179 855	3 415 758	4 554 151	1 165 203
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 165 203	-1 165 203
Reservering underhållsfond			803 000	- 803 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 228 069	228 069	
Årets resultat					1 338 502
Vid årets slut	76 196	60 179 855	3 990 689	5 144 423	1 338 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 719 354
Årets resultat före fondförändring	1 338 502
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-803 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	228 069
Summa överskott	6 482 925

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 6 482 925

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

MES JK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 519 723	5 567 054
Övriga rörelseintäkter	3	64 638	2 677
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 584 361</u>	<u>5 569 731</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 641 071	-2 695 338
Övriga externa kostnader	5	- 412 852	- 332 625
Personalkostnader	6	- 59 039	- 57 551
Avskrivningar byggnader		-1 022 163	-1 022 163
Summa rörelsekostnader		<u>-4 135 125</u>	<u>-4 107 677</u>
Rörelseresultat		1 449 236	1 462 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 589	8 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 121 323	- 305 638
Summa finansiella poster		<u>- 110 734</u>	<u>- 296 851</u>
Resultat efter finansiella poster		1 338 502	1 165 202
Årets resultat		<u>1 338 502</u>	<u>1 165 202</u>

RES.M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	106 304 950	107 327 113
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>106 304 950</u>	<u>107 327 113</u>
Summa anläggningstillgångar		106 304 950	107 327 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 380	24 679
Övriga fordringar	10	149 249	220 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	176 050	153 719
Summa kortfristiga fordringar		<u>359 679</u>	<u>398 530</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>2 000 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 976 615	1 175 338
Summa kassa och bank		<u>3 976 615</u>	<u>1 175 338</u>
Summa omsättningstillgångar		4 336 294	3 573 868
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>110 641 244</u>	<u>110 900 981</u>

M20 15

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 256 051	60 256 051
Underhållsfond		3 990 689	3 415 758
Summa bundet eget kapital		64 246 740	63 671 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 144 423	4 554 151
Årets resultat		1 338 502	1 165 203
Summa fritt eget kapital		6 482 925	5 719 354
Summa eget kapital		70 729 664	69 391 162
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	38 683 125	40 183 125
Summa långfristiga skulder		38 683 125	40 183 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 218	180 565
Skatteskulder		1 017	–
Övriga skulder	15	344 345	383 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	803 874	762 282
Summa kortfristiga skulder		1 228 455	1 326 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 641 244	110 900 981

WES

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2121

Brf Tegelladan 1 har fram till årsbokslutet 2013 tillämpat progressiv avskrivning. Statliga Bokföringsnämnden förtydligade 2014 att detta inte längre är en tillämplig redovisningsmetod. Föreningen använde därför en rak avskrivningsmodell för årsbokslutet 2014 där hela byggnadens bokförda värde skrivs av på 120 år. Styrelsen konsekvensanalyserade 2015 vad en eventuell övergång från en rak avskrivningsmodell (K2-regelverket) till en komponentbaserad avskrivningsmodell (K3-regelverket) skulle kunna innebära för föreningen. En insikt är att ett byte från K2 till K3 troligtvis leder till ökade avskrivningar eftersom en del komponenter som stammar, fönster, tak m.m. kan ha en kortare nyttjandeperiod än 120 år. Däremot kan stommen förmodligen skrivas av på längre nyttjandeperiod t ex 150 år. Den generella rekommendationen är att byta till K3 först när föreningen står inför en större underhållsåtgärd och styrelsens bedömning är att föreningen inte gör det. Slutsatsen är att föreningen kommer att fortsätta att använda en rak avskrivningsmodell (och ligga kvar i K2-regelverket) för årsredovisningen 2016. Eventuellt kan en ny bedömning göras inför årsbokslutet för 2017.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 128 866	3 128 824
Hyror, bostäder	113 324	113 324
Hyror, lokaler	1 448 982	1 450 781
Hyror, garage	841 541	840 448
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 42 776	-
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 6 356	- 2 463
Bränsleavgifter, övrigt	36 140	36 140
	<u>5 519 723</u>	<u>5 567 054</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	19 382	-
Inkassointäkter	-	2 220
Skadestånd, lokal	39 656	-
Fjärrsändare garage	5 600	-
Övriga intäkter	-	457
	<u>64 638</u>	<u>2 677</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	183 998	443 208
Underhåll	228 069	207 309
Fastighetsavgift och fastighetskatt	245 404	172 129
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	518 036	452 489
Försäkringspremier	45 585	48 409
Kabel- och digital-TV	25 860	25 292
Fastighetsskötsel	116 533	113 355
Trädgårdsskötsel	80 250	86 840
Systematiskt brandskyddsarbete	2 806	27 875
Städning gemensamma utrymmen	158 559	163 337
Obligatoriska besiktningar	57 496	14 027
Ersättningar till hyresgäster (vattenskada)	1 000	–
Förbrukningsmateriel	9 305	27 933
Vatten	98 860	93 989
El	156 653	136 607
Uppvärmning	606 247	560 643
Sophantering och återvinning	106 410	121 898
	<u>2 641 071</u>	<u>2 695 338</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	213 133	206 131
IT-kostnader	3 516	21 378
Inkassokostnader	–	4 500
Arvode, yrkesrevisorer	16 832	25 000
Möteskostnader	1 129	3 234
Övriga förvaltningskostnader	41 941	37 479
Kreditupplysningar	219	1 868
Kontorsmateriel	6 226	5 325
Telefon och porto	5 603	5 031
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Köpta tjänster	14 012	–
Konsultarvoden	104 675	3 000
Bankkostnader	615	480
Advokat och rättegångskostnader	–	14 250
	<u>412 852</u>	<u>332 625</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	43 100	43 100
Arvode till valberedningen	1 200	–
Föreningsvald revisor	1 200	1 500
Summa	45 500	44 600
Sociala kostnader	13 539	12 951
	59 039	57 551

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	8 129	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 085	7 144
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	435
Övriga ränteintäkter	1 375	1 208
	10 589	8 787

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	121 323	305 478
Övriga räntekostnader	–	160
	121 323	305 638

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	112 996 950	112 996 950
Summa anskaffningsvärden	112 996 950	112 996 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 669 837	-4 647 674
	-5 669 837	-4 647 674
Årets avskrivning byggnader	-1 022 163	-1 022 163
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 692 000	-5 669 837
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 304 950	107 327 113
Varav		
Byggnader	106 304 950	107 327 113
Taxeringsvärden		
bostäder	146 000 000	115 000 000
lokaler	17 820 000	10 625 000
Totalt taxeringsvärde	163 820 000	125 625 000
varav byggnader	82 600 000	70 600 000

VES/MS

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	72 258
Skattekonto	149 249	147 874
	<u>149 249</u>	<u>220 132</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	167
Förutbetalda försäkringspremier	11 396	11 396
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 578	6 465
Övriga förutbetalda kostnader	8 751	7 941
Förutbetald tomträttsavgäld	149 325	127 750
	<u>176 050</u>	<u>153 719</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 000 000
	–	<u>2 000 000</u>

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört istället har ett sparkonto i SBAB öppnats.

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel, SBAB	3 008 129	–
Förvaltningskonto i Swedbank	968 486	1 175 338
	<u>3 976 615</u>	<u>1 175 338</u>

KES/B

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	38 683 125	40 183 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>38 683 125</u>	<u>40 183 125</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,18%	2017-11-20	3 741 250		1 500 000	2 241 250
NORDEA HYPOTEK AB	0,23%	2017-10-12	13 198 750			13 198 750
NORDEA HYPOTEK AB	0,23%	2017-10-12	13 198 750			13 198 750
NORDEA HYPOTEK AB	0,24%	2017-10-05	10 044 375			10 044 375
			40 183 125		1 500 000	38 683 125

Not 15 Övriga skulder

Depositionsavgifter	289 072	319 072
Skuld för moms	55 273	64 774
	<u>344 345</u>	<u>383 846</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 931	39 629
Upplupna elkostnader	41 134	27 717
Upplupna värmekostnader	141 823	79 284
Upplupna kostnader för renhållning	4 746	–
Upplupna revisionsarvoden	28 535	31 418
Upplupna styrelsearvoden	57 475	58 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	510 230	525 621
	<u>803 874</u>	<u>762 282</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

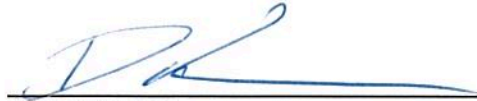
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa ställda panter	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>

HBS MS

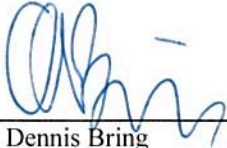
Stockholm 2017- 04-27



Camilla Eneström



David Ohlsson



Dennis Bring



Malin Jacobsson




Niklas Johnsson



Peter Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisorJohan Söderholm
Föreningsvald revisor

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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 revisionslagen 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 överträdelse 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 2017-04-27

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Johan Söderholm

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 641 071	2 695 338
Övriga externa kostnader	412 852	332 625
Personalkostnader	59 039	57 551
Avskrivningar byggnader	1 022 163	1 022 163
Finansiella poster	110 734	296 851
Summa kostnader	4 245 859	4 404 528

Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	183 998	443 208
Underhåll	228 069	207 309
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	245 404	172 129
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	518 036	452 489
Försäkringspremier	45 585	48 409
Kabel- och digital-TV	25 860	25 292
Fastighetsskötsel	116 533	113 355
Trädgårdsskötsel	80 250	86 840
Systematiskt brandskyddsarbete	2 806	27 875
Städning gemensamma utrymmen	158 559	163 337
Obligatoriska besiktningar	57 496	14 027
Ersättningar till hyresgäster (vattenskada)	1 000	0
Förbrukningsmateriel	9 305	27 933
Vatten	98 860	93 989
El	156 653	136 607
Uppvärmning	606 247	560 643
Sophantering och återvinning	106 410	121 898
Summa driftkostnader	2 641 071	2 695 338

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):	2016	2015
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	41	99
Underhåll	51	46
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55	38
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	116	101
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	26	25
Trädgårdsskötsel	18	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	6
Städning gemensamma utrymmen	35	36
Obligatoriska besiktningar	13	3
Ersättningar till hyresgäster (vattenskada)	0	0
Förbrukningsmateriel	2	6
Vatten	22	21
El	35	30
Uppvärmning	135	125
Sophantering och återvinning	24	27
Summa driftkostnader	589	601

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.