

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela svenska 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](mailto: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 144% till 270%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 062 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Teknisk besiktning av fastigheten samt utvecklings- och underhållsåtgärder 2019

Den årliga tekniska besiktningen av fastigheten utfördes i juni 2019. Resultatet visar att fastigheten är i gott skick men som vanligt finns en mängd saker som behöver åtgärdas som samtliga förs in i underhållsplanen. De största utvecklings- och underhållsåtgärderna 2019 har varit upprustningen av de fem kvarvarande trapphusen. I garaget har elbilsaddare installerats på samtliga platser. Utöver detta har det varit löpande åtgärder för ventilation, hissar, V/A sanitet (spolning stammar mm) och upprustning av innergården.

### Trapphusreoveringen

Har pågått under 2019 och slutfördes inte innan verksamhetsåret var slut. Fortsätter verksamhetsåret 2020.

### Taket

Fågelnet är installerat på taken för att undvika störningar av attackerande sjöfåglar.

### Trappstädning

Städningen under 2019 har inte varit tillräckligt bra. Städning har utförts mindre bra och ibland helt uteblivit. Styrelsen arbetar med en lösning på detta problem.

### Soprum, cykelrum, garage, tvättstugor och innergården

#### Soprum

-Frekvensen på städning har ökat och grovstädning utförs nu varannan månad.

#### Cykelrum

-Ingen åtgärd har gjorts under verksamhetsåret.

#### Garage

-Har städats och avloppssugning har utförts  
-Elbilsaddare har installerats på samtliga platser enligt beslut från stämman 2018.  
-Garageavtalet för grannföreningen Brf St Erik har sagts upp till 2021-01-01 för omförhandling med mål om att friställa platser åt våra medlemmar.

#### Tvättstugor

-En del underhåll har krävts samt årlig service och avloppssugning är utförd.

#### Innergården

-En viss upprustning av rabatter och buskar har påbörjats, detta arbete slutförs under verksamhetsåret 2020.  
-Ny sand har fyllts på i sandlådan.  
-Skötsel i form av inoljning av trädgårdsmöbler och fasta bänkar är gjord.

#### Övrigt

-Nya avtal med ComHem signerat: 250Mbit till samma pris som nuvarande 100Mbit.  
-Efter nedslag i underhållsplanen har gemensamma utrymmen rensats från bråte, en hel container fylldes med skräp. Ett nytt, och för föreningen fördelaktigt avtal där gruppboendet nu själva står för underhållet av lokalerna signerades.  
-Under verksamhetsåret installerades en DUC (digitaliserad undercentral som styr värme och ventilation).  
-Lagstadgad OVK har utförts och åtgärder fortsätter in i verksamhetsåret 2020.

## Skyddsrummet i fastigheten

Myndigheten för samhällsberedskap (MSB) har besiktigt skyddsrummet som finns i fastigheten. Detta var första besiktningen sedan fastigheten uppfördes. Ett mindre antal anmärkningar noterades som kommer att åtgärdas innan årsskiftet.

## Nya medlemmar i föreningen

Fem stycken bostadsrätter har överlåtits till nya medlemmar 2019. Föreningen välkomnar en ny medlem i IOG3 och två nya medlemmar i både IOG5 och MSG6.

## Ny punkt: Trivselregler

Föreningens trivselregler har setts över och justerats och finns på hemsidan.

För soprummet relevanta trivselregler finns även uppsatta på anslagstavlorna i soprummen.

## Uthyrda lokaler

Ingen förändring av lokalhyresgäster 2019.

## Fastigheten Brädstapeln 13 och 16 (Trygg Hansa-huset)

Föreningen har informerat medlemmarna under de senaste åren att Stockholms stad arbetar med att ändra detaljplanen för fastigheten Brädstapeln 13 och 16 (Trygg Hansa-huset). Baserat på medlemmarnas input har föreningen vid ett antal tillfällen framfört synpunkter och överklagat den föreslagna detaljplaneändringen.

## Föreningens ekonomi 2019

Föreningen har stabila kassaflöden. Föreningen genomförde en amortering om 1,5 MKR 2019. Genomsnittlig räntesats på föreningens fastighetslån är ca 0,657 % (november 2019) och samtliga lån är på 3 mån STIBOR.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 379	5 313	5 129	5 520	5 567
Årets resultat	-3 412	-719	-2 137	1 339	1 165
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	142	151	153	153	116
Balansomslutning	107 566	106 862	107 683	110 641	110 901
Soliditet %	65	64	64	64	63
Likviditet %	270	144	123	353	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	637	628	639	698	698
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	585	632	608	459	473
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	33	20	23	58
Skuldkvot %	6,62	6,97	7,23	6,93	7,21

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 179 855	76 196	3 004 137	5 331 861	-719 042
Disposition enl. årsstämmobeslut				-719 042	719 042
Reservering underhållsfond			755 000	-755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 596 405	3 596 405	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	994 593	4 955 407			
Årets resultat					-3 412 439
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 174 448</b>	<b>5 031 603</b>	<b>162 732</b>	<b>7 454 224</b>	<b>-3 412 439</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 612 819
Årets resultat	-3 412 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 596 405
<b>Summa</b>	<b>4 041 785</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 041 785**

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

*MS*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 379 450	5 312 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 656	20 848
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 390 106</b>	<b>5 333 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 716 097	-4 047 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 776	-748 474
Personalkostnader	Not 6	-70 835	-64 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 061 697	-1 022 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 527 406</b>	<b>-5 882 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 137 300</b>	<b>-549 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 447	3 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 587	-173 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 140</b>	<b>-169 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 412 439</b>	<b>-719 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 412 439</b>	<b>-719 042</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	103 238 798	104 260 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	358 839	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 597 637</b>	<b>104 260 624</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 597 637</b>	<b>104 260 624</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		54 078	31 698
Övriga fordringar		149 313	149 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	234 334	336 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>437 725</b>	<b>517 943</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 530 475	2 083 529
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 530 475</b>	<b>2 083 529</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 968 200</b>	<b>2 601 472</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>107 565 837</b>	<b>106 862 096</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	66 206 051	60 256 051	
Fond för yttre underhåll	162 732	3 004 137	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>66 368 783</b>	<b>63 260 188</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 454 224	5 331 861	
Årets resultat	-3 412 439	-719 042	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 041 785</b>	<b>4 612 819</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>70 410 568</b>	<b>67 873 007</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	35 683 125	37 183 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 683 125</b>	<b>37 183 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		235 397	440 718
Skatteskulder		28 594	4 674
Övriga skulder	Not 13	333 599	346 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	874 554	1 013 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 472 144</b>	<b>1 805 964</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>107 565 837</b>	<b>106 862 096</b>

# 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.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 855 846	2 815 968
Hyror, bostäder	8 007	96 084
Hyror, lokaler	1 588 655	1 612 657
Hyror, garage	860 893	855 716
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 007	-96 084
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-42 135
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 916	-5 814
Bränsleavgifter, bostäder	26 680	28 273
Elavgifter	844	0
Sophämningsavgifter	1 500	0
Debiterad fastighetsskatt-	47 948	47 948
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 379 450</b>	<b>5 312 613</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	8 362	11 097
Fakturerade kostnader	360	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	8
Övriga rörelseintäkter	1 940	8 483
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 656</b>	<b>20 848</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-3 596 405	-680 573
Reparationer	-702 252	-1 013 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 981	-249 061
Tomträttsavgäld	-683 600	-683 600
Samfällighetsavgifter	-25 427	-24 627
Försäkringspremier	-59 698	-53 452
Kabel- och digital-TV	-99 555	-103 896
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 524	-19 147
Serviceavtal	-5 674	-919
Obligatoriska besiktningar	-70 117	-34 901
Förbrukningsinventarier	-10 442	-19 889
Vatten	-105 466	-101 463
Fastighetsel	-170 920	-203 178
Uppvärmning	-553 788	-571 647
Sophantering och återvinning	-101 132	-94 514
Förvaltningsarvode drift	-246 118	-193 176
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 716 097</b>	<b>-4 047 646</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-413 389	-460 405
IT-kostnader	-18 703	-14 234
Arvode, yrkesrevisor	-24 782	-24 400
Övriga förvaltningskostnader	-52 152	-31 230
Kreditupplysningar	-1 344	-6 965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 372	-8 117
Telefon och porto	-9 740	-9 238
Medlems- och föreningsavgifter	-5 142	-4 200
Bankkostnader	-2 195	-2 159
Advokat och rättegångskostnader	-62 958	-187 524
Övriga externa kostnader	-80 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-678 776</b>	<b>-748 474</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-51 300	-45 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 600	-2 500
Sociala kostnader	-16 935	-16 370
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 835</b>	<b>-64 470</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 021 826	-1 022 163
Avskrivning Installationer	-39 871	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 061 697</b>	<b>-1 022 163</b>

**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	112 996 950	112 996 950
	<b>112 996 950</b>	<b>112 996 950</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>112 996 950</b>	<b>112 996 950</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-8 736 326	-7 714 163
	<b>-8 736 326</b>	<b>-7 714 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 021 826	-1 022 163
	<b>-1 021 826</b>	<b>-1 022 163</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 758 152</b>	<b>-8 736 326</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>103 238 798</b>	<b>104 260 624</b>

**Varav**

Byggnader	103 238 798	104 260 624
-----------	-------------	-------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	207 000 000	146 000 000
Lokaler	20 000 000	17 820 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>227 000 000</b>	<b>163 820 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>98 400 000</i>	<i>82 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 600 000</i>	<i>81 220 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	398 710	
	<b>398 710</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-39 871	
	<b>-39 871</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-39 871	
	<b>-39 871</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-39 871</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>358 839</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	358 839	

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 318	13 745
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 069	118 423
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 486	24 769
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 561	9 095
Förutbetald tomträttsavgäld	170 900	170 900
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 334</b>	<b>336 932</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 030 141	1 018 720
Transaktionskonto	1 500 335	1 064 809
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 530 475</b>	<b>2 083 529</b>

*RS*

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	35 683 125	37 183 125
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 683 125</b>	<b>37 183 125</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,66%	2019-12-04	741 250,00	0,00	741 250,00	0,00
NORDEA		2020-10-05	10 044 375,00	-9 285 625,00	758 750,00	0,00
NORDEA	0,66%	2020-10-07	0,00	9 285 625,00	0,00	9 285 625,00
NORDEA		2020-10-12	13 198 750,00	-13 198 750,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-10-12	13 198 750,00	-13 198 750,00	0,00	0,00
NORDEA	0,66%	2020-10-14	0,00	13 198 750,00	0,00	13 198 750,00
NORDEA	0,66%	2020-10-14	0,00	13 198 750,00	0,00	13 198 750,00
<b>Summa</b>			<b>37 183 125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>35 683 125,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 13 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	293 185	293 185
Skuld för moms	29 182	53 658
Skuld sociala avgifter och skatter	10 872	0
Avräkning hyror och avgifter	360	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>333 599</b>	<b>346 843</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	53 642	32 161
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 015	205 577
Upplupna elkostnader	25 421	12 741
Upplupna vattenavgifter	35 238	0
Upplupna värmekostnader	72 410	0
Upplupna kostnader för renhållning	6 026	4 667
Upplupna revisionsarvoden	25 500	24 997
Upplupna styrelsearvoden	0	60 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	181 178
Beräknat förvaltningsarvode	42 733	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	590 569	491 976
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>874 554</b>	<b>1 013 729</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000



## **Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

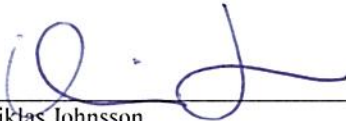
## **Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

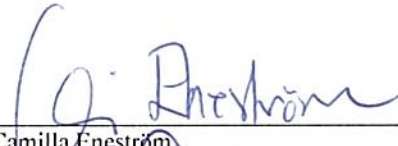
### **Styrelsens underskrifter**

Stockholm 200506

Ort och datum



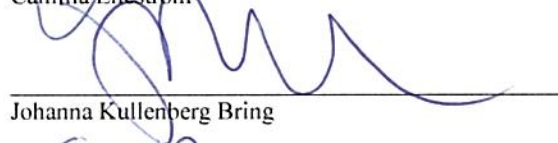
Niklas Johnsson



Camilla Eneström




Mats Israelsson



Johanna Kullenberg Bring



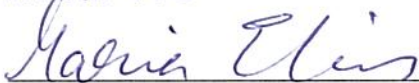
Marie Wallin



Åsa Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats KPMG AB 2020-05-08

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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 planliga 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 716 097	4 047 646
Övriga externa kostnader	678 776	748 474
Personalkostnader	70 835	64 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 061 697	1 022 163
Finansiella poster	275 140	169 751
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 802 545</b>	<b>6 052 503</b>

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# 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 2019.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 andamålsenliga 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 upp lyser, 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 revisionssed 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 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 andamålsenliga 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 fasta 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2020-05-08

KPMG AB

Maria Elias  
Auktoriserad revisor

Tony Malmberg  
Förtroendevald revisor