

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tegelladan 1  
Org nr: 769606-2764

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Föreningens ändamål

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

### Om föreningen

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

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

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

Mycket information om föreningen finns på hemsidan i form av stadgar, årsredovisningar och föreningens trivselregler som besvarar många frågor. Styrelsen sammanträder regelbundet och vilka som är styrelsemedlemmar framgår av anslagstavlan på entréplanet. Styrelsen nås enklast via [styrelsen@tegelladan.com](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 270% till 13%.

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

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

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

77

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

**Lägenhetsfördelning:**

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

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage
6	40

Bostäder bostadsrätt 4 482 m<sup>2</sup>

**Total bostadsarea 4 482 m<sup>2</sup>**

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 775 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 227 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 227 000 000 kr

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

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

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

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Tony Malmberg	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

**Revisorssuppleanter**

Fredrik Holmqvist

**Valberedning**

Fredrik Holmqvist

Dennis Bring

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

77

Mats Israelsson



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

148

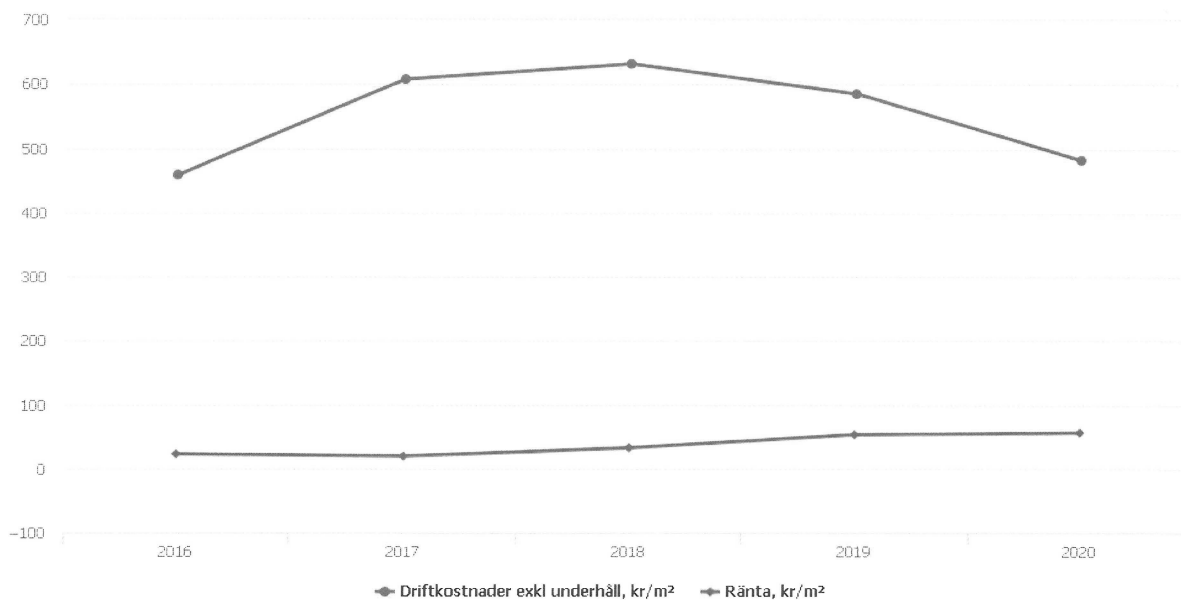
M

OR  
BRF  
2764

## Flerårsöversikt

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

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



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

FB

T

Handwritten signatures and initials.

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 051 519

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

T

*[Handwritten signatures]*

# Resultaträkning

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

TM

ca 11  
BRF Tegelladan

# Balansräkning

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

34

M a DK  
M J.R. S K

# Balansräkning

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

SM

*[Handwritten signatures and initials]*



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

am

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

#### Not 4 Driftskostnader

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

#### Not 5 Övriga externa kostnader

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

#### Not 6 Personalkostnader

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

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

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

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

**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

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

T M

W d  
M A T Z e

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

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

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 11 Kassa och bank**

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

M

*[Handwritten signatures]*

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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

\*Senast kända räntesatser

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

## Not 13 Övriga skulder

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

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 15 Ställda säkerheter**

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

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm, 2021-03-24  
Ort och datum



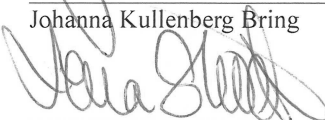
Niklas Johnsson



Johanna Kullenberg Bring



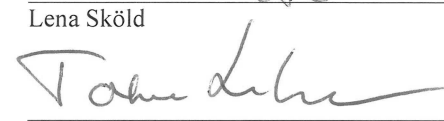
Mats Israelsson



Lena Sköld



Anders Galvenius



Tomas Lundberg




Anders Lidunger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31  
KPMG AB



Maria Elias  
Auktoriserad revisor



Tony Malmberg  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

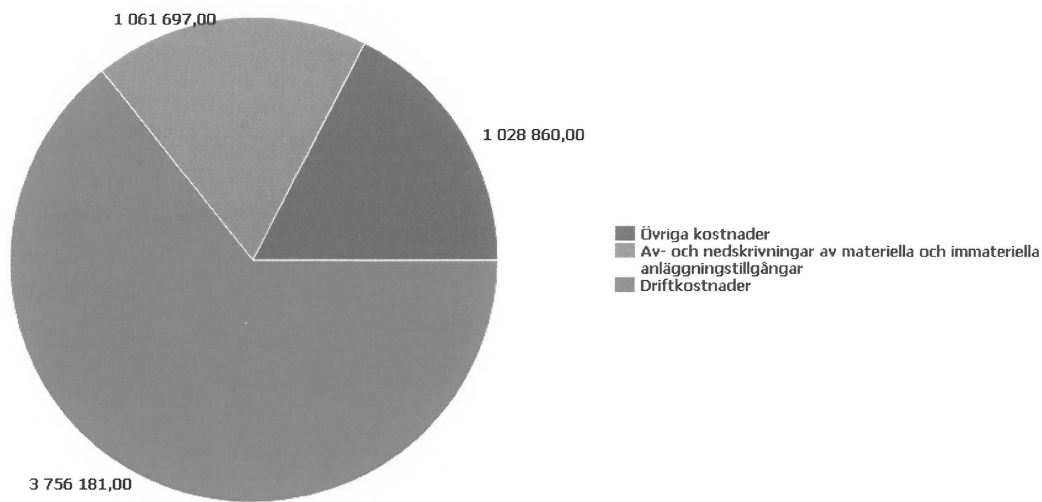
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

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

# Nyckeltal

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



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

*M*

*@ M M-  
M TR  
y a*

---

# BRF Tegelladan 1

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

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

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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

---

### Grund för uttalanden

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

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

---

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-03-31

KPMG AB

Maria Elias  
Auktoriserad revisor

Tony Malmborg  
Förtroendevald revisor