

Årsredovisning för
BRF Tegelstapeln 4
716421-6124
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelstapeln 4, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Adress: Sjösavägen 95 124 55 Bandhagen

Organisationsnummer: 716421-6124

Styrelse

före årsstämman

Ordinarie ledamöter:

Malin Karlsson	ordförande
Jörgen Hansson	kassör
Carin Petrén	sekreterare
Christer Jonsson	ledamot
Eva Woxblom	ledamot
Lars Nordin	ledamot

Suppleanter:

Dominik Rudin

fr.o.m årsstämman

Ordinarie ledamöter:

Åke Laine	ordförande
Jörgen Hansson	kassör
Maria Smitmanis	sekreterare
Malin Karlsson	ledamot
Eva Woxblom	ledamot
Alexander Tapper	ledamot

Suppleanter:

Dominik Rudin
Lars Nordin

Fastighetsbeteckning: Tegelstapeln 4

Byggnader och lägenheter

Föreningen består av 2 byggnader i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är 2 504 kvm och lokalytan är 194 kvm.

Föreningen hyr ut sju mindre lokaler för näringsverksamhet och förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastigheten har en bra teknisk status då alla större renoveringar är genomförda som tak (1996), stambyte (2002), fasad och balkongrenovering (2006), stambyte källare/golvgrund (2015).

Lägenhetsfördelning: 13 st 2 rum och kök, 14 st 3 rum och kök, 9 st 4 rum och kök.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Möten

Föreningen har under verksamhetsåret haft 11 styrelsemöten. Föreningsstämma hölls den 22 maj.

Föreningen har vid två tillfällen haft gemensamma dagar för städning och trädgårdsskötsel, samt den årliga kräftskivan.

Underhållsplan

Underhållsplan finns för planerade åtgärder.

Trapphus

Trappstädning sköts separat i respektive port.

Snöröjning/Sandning/Jour

Avtal finns med Svenska Fukt AB gällande snöröjning och sandning.

När det gäller akuta problem så finns ett jouravtal med Svanströms Fastighetsservice.

Trädgården

Avtal finns även med AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar för en del arbeten.

Markiser

Enligt tidigare beslut så får de tolv lägenheter som är belägna högst upp rätt att installera markiser utifrån regelsatta förutsättningar.

Bokningstavla

Ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugor mm. finns installerat.

Ekonomi / Generell bedömning

Föreningen har alltså en god ekonomi och en låg skuldandel jämfört med marknadsvärdet.

Grannsamverkan

På grund av osäkra omständigheter i området runt föreningen så finns det en Grannsamverkan grupp. Information kring detta ska spridas i föreningen.

Hemsida

Föreningen har en hemsida och finns även på Facebook för att kunna vara mer tillgängliga för medlemmarna.

Bredband

Avtal med IP-Only gällande fiber som har installerats under 2017.

Bredband/fiber ligger som standard i månadsavgiften.

Nya medlemmar

Vi önskar välkomna till:

Susanna Thule

Louise Jansson

Than Htike

Mgaya Juma Kalulu

Lajang Limbu

Förändring av eget kapital

3

	Inb.insatser Uppl.avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 641 280	549 574	-1 376 576	-34 811
Underhållsfond utnyttjad				
Disposition av föregående års resultat		91 707	-34 811	34 811
Årets resultat				281 671
Belopp vid årets utgång	3 641 280	641 281	-1 411 387	281 671

Flerårsöversikt (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 792	1 796	1 857	1 845
Resultat efter finansiella poster	282	-35	579	-4 055
Soliditet (%)	30	27	27	21

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-1 503 083
årets vinst	281 671
	-1 221 412
disponeras så att	
avsättes till yttre reparationsfond	91 707
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 313 119
	-1 221 412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

4

<i>Belopp ikr</i>	<i>Not 1</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 792 281	1 795 834
Övriga rörelseintäkter		352 666	295 476
Summa rörelseintäkter		2 144 947	2 091 310
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 337 399	-1 601 615
Personalkostnader	3	-137 137	-102 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-280 485	-305 785
Summa rörelsekostnader		-1 755 021	-2 009 423
Rörelseresultat		389 926	81 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 255	-116 767
Summa finansiella poster		-108 255	-116 698
Resultat efter finansiella poster		281 671	-34 811
Resultat före skatt		281 671	-34 811
Årets resultat		281 671	-34 811

Balansräkning

5

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not 1</i>	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5,6,7	8 418 991	8 699 476
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 418 991	8 699 476
Summa anläggningstillgångar		8 418 991	8 699 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar / Övriga fordringar		402 645	402 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 303	61 215
Summa kortfristiga fordringar		463 948	463 798
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 271 528	1 035 669
Summa omsättningstillgångar		1 735 476	1 499 467
SUMMA TILLGÅNGAR		10 154 467	10 198 943

Balansräkning

Belopp i kr

Not 1

2018-12-31

6

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Upplåtelseavgifter

1 489 920

1 489 920

Inbetalda insatser

2 151 360

2 151 360

Fond för yttre underhåll

641 281

549 574

Summa bundet eget kapital

4 282 561

4 190 854

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

-1 503 083

-1 376 565

Årets resultat

281 671

-34 811

-1 221 412

-1 411 376

Summa eget kapital

3 061 149

2 779 478

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 173 470

6 486 103

6 173 470

6 486 103

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 386

9 650

Skatteskulder

-

-

Övriga skulder

375 477

356 695

Upplupna kostnader och

541 985

567 017

förutbetalda intäkter

919 848

933 362

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

10 154 467

10 198 943

Tilläggsupplysningar

7

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter och månadsavgifter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror- och månadsavgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drifts och fastighetskostnader	1 185 867	1 461 715
Förvaltningskostnader	151 532	139 900
	1 337 399	1 601 615

Not 3 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda män	5	4
Medelantalet anställda kvinnor	2	2
Summa medelantalet anställda	7	6

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Ombyggnad tak	5%
Markanläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 5 Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Ingående avskrivningar	-5 324 817	-5 044 332
Årets avskrivningar	-280 485	-280 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 605 302	-5 324 817
Utgående redovisat värde	8 418 991	8 699 476
Taxeringsvärde	30 569 000	30 569 000
Not 6 Markanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 366	45 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 366	45 366
Ingående avskrivningar	-45 366	-45 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 366	-45 366
Redovisat värde vid årets slut	0	0
Not 7 Ombyggnad tak	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	506 000	506 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 000	506 000
Ingående avskrivningar	-506 000	-480 700
Årets avskrivningar	0	-25 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 000	-506 000
Redovisat värde vid årets slut	0	0
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 027	131 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 027	131 027
Ingående avskrivningar	-131 027	-131 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 027	-131 027
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

9

Nedan framgår fördelning av lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	3,78	2021-03-25	765 232	893 284
Swedbank	2,09	2020-01-24	269 342	347 855
Swedbank	1,61	2020-08-25	1 250 000	1 350 000
Swedbank	1,88	2019-03-28	1 200 000	1 200 000
Swedbank	0,80	2019-02-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	0,80	2019-02-28	1 500 000	1 500 000
			6 484 574	6 791 139
Kortfristig del av långfristig skuld ingår i posten övriga skulder			-311 104	-305 036
			6 173 470	6 486 103

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter


Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	9 401 000	9 401 000
Summa ställda säkerheter	9 401 000	9 401 000

Underskrifter

10

Bandhagen 2019-05-12




Jörgen Hansson



Malin Karlsson



Åke Laine



Eva Woxblom



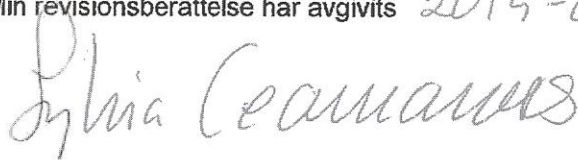
Alexander Tapper



Maria Smitmanis

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-05-15



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF TEGELSTAPELN 4

Org.nr 716421-6124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TEGELSTAPELN 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF TEGELSTAPELN 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

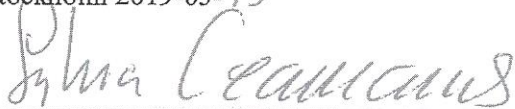
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-15



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor