

Årsredovisning för
BRF Tegelstapeln 4
716421-6124
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelstapeln 4, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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:

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

Suppleanter:

Sara Carlsson
Matilda Appelros

fr.o.m årsstämman

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

Sara Carlsson
Matilda Appelros

Fastighetsbeteckning: Tegelstapeln 4

Byggnader och lägenheter

Föreningen består av 2 byggnader i tre våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 2 572 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: 2 st 1 rum och kök 13 st 2 rum och kök, 14 st 3 rum och kök, 9 st 4 rum och kök.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandlingen och fönsterbytet har avstannat pga problem med leverantören

Möten

Föreningen har under verksamhetsåret haft 14 styrelsemöten. Föreningsstämma hölls den 27 maj. Föreningen har vid två tillfällen haft gemensamma dagar för städning och trädgårdsskötsel.

Underhållsplan

Underhållsplan finns för planerade åtgärder.

Trapphus

Trappstädningen har vi ett avtal med Skarings Fönsterputs & Städ AB

Snöröjning/Sandning/Jour

Avtal finns med Växthuset Utveckling AB gällande snöröjning och sandning. När det gäller akuta problem så finns ett jouravtal med Svanströms Fastighetsservice.

Trädgården

Avtal finns med Hyvik AB 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.

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 installerades under 2017. Bredband/fiber ligger som standard i månadsavgiften.

Nya medlemmar

Vi önskar välkomna till:

Joakim Sveland och Lisa Dalenius
Doris Hoffman Bjarneskog
Tove Werner och William Klaser
Barear och Fatima Khudadad
Emma Svedberg
Caroline Estrada Pettersson
Jonathan Fors

Förändring av eget kapital

3

	Inb.insatser Uppl.avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 741 280	852 478	-898 136	437 579
Underhållsfond utnyttjad				
Disposition av föregående års resultat		119 490	437 579	-437 579
Årets resultat				-2 779 334
Belopp vid årets utgång	4 741 280	971 968	-460 557	-2 779 334

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 846	1 822	1 795	1 792
Resultat efter finansiella poster	-2 779	438	232	282
Soliditet (%)	18	42	33	30
Årsavgift per kvm (kr)	656	655	655	655
Lån per kvm (kr)	3 396	2 292	2 400	2 369

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	-882 940
årets förlust	-2 779 334
	-3 662 274
disponeras så att	
avsättes till yttre reparationsfond	119 490
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-3 781 764
	-3 662 274

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

Resultaträkning

4

Belopp ikr	Not 1	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 769 713	1 749 246
Övriga rörelseintäkter	3	495 476	472 683
Summa rörelseintäkter		2 265 189	2 221 929
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader och övriga kostnader	4	-4 520 541	-1 246 915
Personalkostnader	5	-178 347	-167 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-280 485	-280 485
Summa rörelsekostnader		-4 979 373	-1 694 598
Rörelseresultat		-2 714 184	527 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 150	-89 752
Summa finansiella poster		-65 150	-89 752
Resultat efter finansiella poster		-2 779 334	437 579
Resultat före skatt		-2 779 334	437 579
Årets resultat		-2 779 334	437 579

Balansräkning

5

Belopp i kr

Not 1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7,8,9

7 577 536

7 858 021

Inventarier, verktyg och installationer

10

-

-

Summa materiella anläggningstillgångar**7 577 536****7 858 021****Summa anläggningstillgångar****7 577 536****7 858 021**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar / Övriga fordringar

403 034

411 702

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

131 434

110 571

Summa kortfristiga fordringar**534 468****522 273**

Kassa och bank

Kassa och bank

3 366 249

3 046 211

Summa omsättningstillgångar**3 900 717****3 568 484****SUMMA TILLGÅNGAR****11 478 253****11 426 505**

Balansräkning

Belopp i kr

Not 1

2021-12-31

6

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Upplåtelseavgifter

2 531 496

2 531 496

Inbetalda insatser

2 209 784

2 209 784

Fond för yttre underhåll

971 968

852 478

Summa bundet eget kapital

5 713 248

5 593 758

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

-882 940

-1 201 029

Årets resultat

-2 779 334

437 579

-3 662 274

-763 450

Summa eget kapital

2 050 974

4 830 308

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

485 607

0

485 607

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till

kreditinstitut

8 734 602

5 411 746

Leverantörsskulder

7 997

65 187

Skatteskulder

-

-

Övriga skulder

92 851

76 898

Upplupna kostnader och

591 829

556 759

förutbetalda intäkter

9 427 279

6 110 590

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

11 478 253

11 426 505

Tilläggsupplysningar

7

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Hyresintäkter 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 Årsavg, hyra lokal, hyra bilplats/garage

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 686 797	1 670 286
Hyra lokaler	48 896	46 560
Hyror bilplatser/garage	34 020	32 400
	1 769 713	1 749 246

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-TV	63 840	60 060
Intäkter övrigt	12 250	12 300
Återbäring all framtid	419 386	400 323
	495 476	472 683

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskostnader	4 364 469	1 067 916
Förvaltningskostnader	156 072	178 999
	4 520 541	1 246 915

Not 5 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda män	3	3
Medelantalet anställda kvinnor	4	4
Summa medelantalet anställda	7	7

Not 6 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 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Ingående avskrivningar	-6 166 272	-588 578
Årets avskrivningar	-280 485	-280 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 446 757	-6 166 272
Utgående redovisat värde	7 577 536	7 858 021
Taxeringsvärde	39 830 000	39 830 000
Not 8 Markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
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 9 Ombyggnad tak	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	506 000	506 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 000	506 000
Ingående avskrivningar	-506 000	-506 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 000	-506 000
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 687	31 687
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687	31 687
Ingående avskrivningar	-31 687	-31 687
Årets utrangeringar/avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 687	-31 687
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nedan framgår fördelning av lån				
Långgivare				
Swedbank	0,648	2022-03-28	441 580	485 607
Swedbank	0,667	2022-04-28	158 022	161 746
Swedbank	0,632	2022-05-28	950 000	1 050 000
Swedbank	0,648	2022-03-28	1 200 000	1 200 000
Swedbank	0,632	2022-05-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	0,888	2022-05-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	0,648	2022-03-28	2 985 000	0
			8 734 602	5 897 353
Kortfristig del av skuld			-8 734 602	-5 411 746
Långfristig del av skuld			0	-485 607
			-8 734 602	5 897 353

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 401 000	9 401 000
Summa ställda säkerheter	9 401 000	9 401 000

Underskrifter

10

Bandhagen 23 MAJ 2022



Jörgen Hansson



Christer Jonsson



Malin Karlsson



Lars Nordin



Eva Woxblom

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

23 maj 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 2022-05-23


Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor