

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,61 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Birgitta Lundgren	Ordförande
Linda Ek	Sekreterare
Philip Sundset Granat	Kassör
Frida Linderöth Hedström	Ledamot
Robert Selenius	Ledamot

Lena Mansnérus	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Ek, Lena Mansnérus och Philip Sundset Granat.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Marie Andersson	
Joakim Gell	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnängen 7	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 1 flerbostadshus.

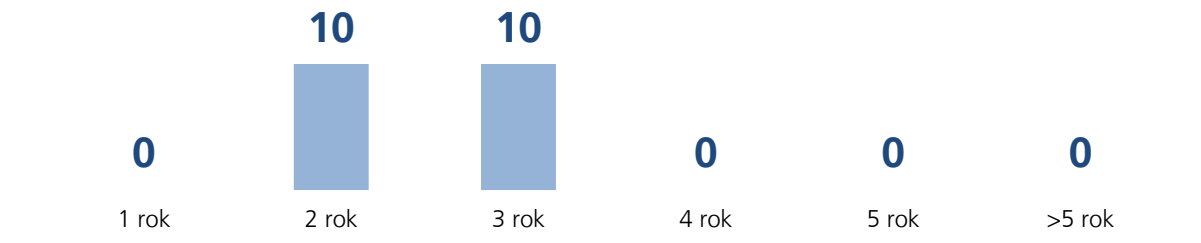
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 409 m², varav 1 200 m² utgör lägenhetsyta och 209 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	158 m ²	2021-12-31
Tegelviks Hårsalong	27 m ²	2022-03-14
IP Advance System AB	24 m ²	2023-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmepump	2020
Målning av fönstrens utsidor	2020
Planerat underhåll	År
Installation av energibesparande belysningsåtgärder i källargångar etc.	2021
Renovering av balkonginglasningar	2021
Uppfräschning/målning entréplan och trapphus	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, entrémattor, städning, snöröjningsjour	XLNT Allservice AB
Hiss	Otis AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Serviceavtal brandskydd	Täby Brandskyddsteknik (TBT)
Garageplatser	AFA Sjukförsäkringsaktieföretag
Hämtning av matavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB

Föreningens ekonomi

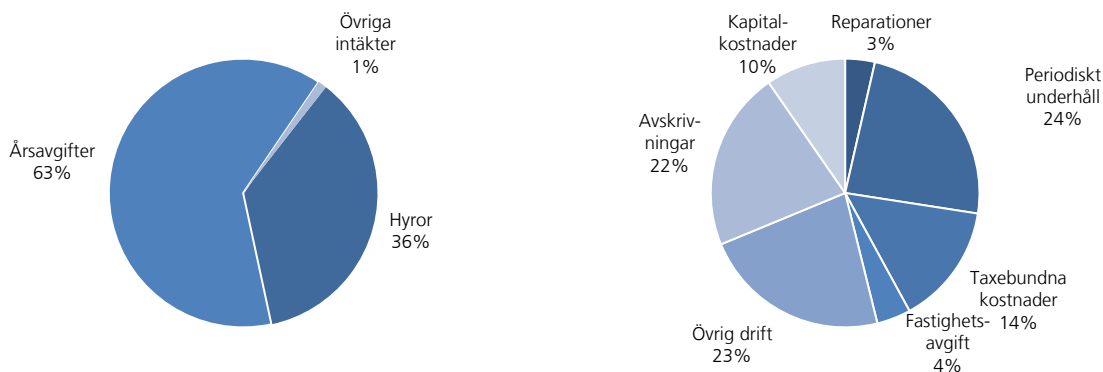
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 121 787	625 269
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 796 623	1 742 519
Finansiella intäkter	2 146	106
Ökning av kortfristiga skulder	15 293	0
	1 814 061	1 742 625
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 327 116	969 746
Finansiella kostnader	185 299	181 835
Ökning av kortfristiga fordringar	2 425	2 288
Minskning av långfristiga skulder	364 000	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 238
	1 878 840	1 246 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 057 008	1 121 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-64 779	496 518

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren målades fastighetens fönster utvändigt. Uppdraget genomfördes efter att styrelsen fått offerter från fyra företag. Offerterna utvärderades av styrelsen. Baserat på pris och att fönstren målades på verkstad skrevs avtal på uppdraget med Fog och Fönster.

Sara Barsoum, Salong Tegelvik ansökte med anledning av pandemin om hyresrabatt för andra kvartalet. Styrelsen beviljade hennes ansökan med halva hyran och ansökte därefter om statligt stöd. Detta beviljades med hälften av ansökt stöd, det vill säga med 25 % av totala hyran.

Även Puls och Träning ansökte om hyresrabatt vilket föreningen dock inte beviljade. Däremot erbjöd föreningen anstånd med hyresbetalningar, något som företaget inte utnyttjade.

Under våren upphörde en värmepump i fastigheten att fungera. Den byttes därför ut.

I juni genomförde Stockholms stads miljöförvaltning en granskning av föreningens egenkontroll. Granskningen genomfördes tillsammans med några representanter från styrelsen och Johannes Holman vars företag Holmans utför ronderingar etc i vår fastighet.

Under besöket erbjöds föreningen att få en genomgång av föreningens energianvändning och få förslag på effektivitetsåtgärder. Genomgången utfördes på plats i december av stans miljöförvaltning/Energi- och klimatrådgivningen. Föreningen har herefter fått en skriftlig rapport med förslag på energibesparande åtgärder. Styrelsen har beslutat att framöver i samband med reparationer eller utbyte av komponenter beakta föreslagna åtgärder.

Den vattenskada som inträffade i november 2018 hos Puls och Träning blev äntligen slutreglerad försäkringsmässigt i december 2020 genom att vår självrisk i fastighetsförsäkringen utbetalades till föreningen.

Frekvensen av tömning av plast- och pappersförpackningar har successivt ökat under året. För närvarande töms dessa kärll varje vecka. Detta medför förstås ökade kostnader för föreningen.

Under året har två av föreningens lån satts om, ett i augusti och ett i november. Lånet i augusti på 3 000 000 kronor bands i fem år till oförändrad ränta, 1 %, och utan amortering. Det andra lånet på drygt 3 600 000 kronor amorterades med drygt 300 000 kronor, räntans sänktes med 20 punkter, från 1,05 % till 0,85 %. Det bands på två år.

I oktober besiktades och statusdokumenterades hela fastigheten på uppdrag av JM med anledning av sprängningsarbeten som herefter startade i kvarteret Persikan. När sprängningarna är genomförda kommer efterbesiktning att ske för kontroll av eventuella skador orsakade av sprängningarna.

Alltsedan pandemins utbrott har styrelsens möten skett digitalt alternativt utomhus. Även föreningsstämman i juni genomfördes digitalt. Sedvanlig gemensam vår- och höststädning har inte genomförts på grund av pandemin. I stället har medlemmarna ombetts att på egen hand utföra behövlig städning på och underhåll av gården. Många av medlemmarna har glädjande nog åtagit sig att utföra behövliga uppgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	942	904	872	872
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 287	2 264	2 211	2 180
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 407	13 710	13 750	14 000
Elkostnad/m ² totalyta	24	30	31	26
Värmekostnad/m ² totalyta	105	110	109	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	29	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	129	115	167
Soliditet (%)	65	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-130	175	118	149
Nettoomsättning (tkr)	1 768	1 721	1 671	1 665

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 200 m² bostäder och 209 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 000 000	0	0	30 000 000
Fond för yttre underhåll	1 370 137	158 676	-113 505	1 324 966
S:a bundet eget kapital	31 370 137	158 676	-113 505	31 324 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-897 064	-158 676	288 143	-1 026 532
Årets resultat	-130 052	-130 052	-174 638	174 638
S:a ansamlad förlust	-1 027 116	-288 728	113 505	-851 893
S:a eget kapital	30 343 021	-130 052	0	30 473 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-130 052
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-738 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 676
summa balanserat resultat	-1 027 117

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

460 921

-566 196

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 767 900	1 720 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 723	21 749
Summa rörelseintäkter		1 796 623	1 742 519
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 225 290	-862 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 510	-83 312
Personalkostnader	Not 6	-25 316	-23 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 405	-416 405
Summa rörelsekostnader		-1 743 521	-1 386 151
RÖRELSERESULTAT		53 101	356 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 146	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 299	-181 835
Summa finansiella poster		-183 153	-181 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-130 052	174 638
ÅRETS RESULTAT		-130 052	174 638

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	45 644 038	46 060 443
Summa materiella anläggningstillgångar	45 644 038	46 060 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 644 038	46 060 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	449 139	613 636
Summa kortfristiga fordringar	449 139	613 636
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	620 510	518 367
Summa kassa och bank	620 510	518 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 069 649	1 132 003
SUMMA TILLGÅNGAR	46 713 687	47 192 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 370 137	1 324 966
Summa bundet eget kapital		31 370 137	31 324 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-897 064	-1 026 532
Årets resultat		-130 052	174 638
Summa fritt eget kapital		-1 027 116	-851 893
SUMMA EGET KAPITAL		30 343 021	30 473 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 788 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		9 788 000	9 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 300 000	6 652 000
Leverantörsskulder		55 427	41 292
Skatteskulder		0	6 194
Övriga skulder		34 765	37 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	192 474	182 547
Summa kortfristiga skulder		6 582 666	6 919 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 713 687	47 192 446

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 129 849	1 084 430
Hyror lokaler momspliktiga	477 976	473 169
Hyror garage moms	76 600	78 200
Hyror garage	91 200	82 800
Hyror förråd	2 200	2 200
Hysesrabatt	-9 877	0
Öresutjämning	-49	-30
	1 767 900	1 720 770

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	5 403	0
Försäkringsersättning	23 200	21 689
Övriga intäkter	120	60
	28 723	21 749

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 347	23 371
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 968
	Städning entreprenad	26 327	27 989
	Mattvätt/Hyrmattor	7 447	7 098
	Hissbesiktning	1 371	1 334
	Garage/parkering	162 616	160 576
	Gård	700	987
	Serviceavtal	8 639	7 485
	Förbrukningsmateriel	824	1 757
	Teleport/hissanläggning	3 364	788
	Brandskydd	8 540	3 081
		244 174	242 278
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 182	3 426
	Sophantering/återvinning	8 596	10 344
	Lås	3 066	1 688
	VVS	2 558	3 506
	Värmeanläggning/undercentral	2 165	5 657
	Ventilation	33 037	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 362	0
	Hiss	8 016	1 773
	Skador/klotter/skadegörelse	6 878	0
	Vattenskada	0	42 355
		68 862	68 748
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 770
	Lokaler	0	46 880
	Värmeanläggning	21 251	0
	Ventilation	0	29 112
	Elinstallationer	0	35 743
	Fönster	439 671	0
		460 922	113 505
	Taxebundna kostnader		
	El	34 312	42 648
	Värme	147 966	155 053
	Vatten	60 566	40 203
	Sophämtning/renhållning	38 312	33 071
		281 155	270 975
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 071	21 246
	Kabel-TV	68 607	67 303
		90 678	88 549
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 500	78 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 225 290	862 514

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 379	6 040
	Revisionsarvode extern revisor	14 556	15 138
	Föreningskostnader	3 041	2 517
	Fritids- och trivselkostnader	95	3 057
	Studieverksamhet	0	4 852
	Förvaltningsarvode	40 213	39 299
	Förvaltningsarvoden övriga	7 721	7 193
	Administration	2 825	5 216
	Konsultarvode	1 680	0
		76 510	83 312
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 800	19 800
	Sociala kostnader	5 516	4 120
		25 316	23 920
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	416 405	416 405
		416 405	416 405
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 640 527	49 640 527
	Utgående anskaffningsvärde	49 640 527	49 640 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 580 084	-3 163 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-416 405	-416 405
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 996 489	-3 580 084
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 644 038	46 060 443
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 746 000	26 746 000
	Taxeringsvärde mark	26 146 000	26 146 000
		52 892 000	52 892 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	5 092 000	5 092 000
		52 892 000	52 892 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 324	8 310
	Skattefordran	1 317	1 906
	Klientmedel hos SBC	436 498	603 420
		449 139	613 636

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 324 966	1 314 353
	Reservering enligt stadgar	158 676	158 676
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 505	-148 063
	Vid årets slut	1 370 137	1 324 966

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,250 %	3 200 000	3 200 000	2021-08-11
	Nordea	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2025-08-20
	Nordea	1,150 %	3 100 000	3 100 000	2021-12-15
	Nordea	1,220 %	3 500 000	3 500 000	2023-10-18
	Nordea	0,850 %	3 288 000	3 652 000	2022-11-16
	Summa skulder till kreditinstitut		16 088 000	16 452 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 300 000	-6 652 000	
			9 788 000	9 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 088 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 200	4 800
	Ränta	16 495	14 218
	Avgifter och hyror	149 779	143 529
		192 474	182 547

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fastighetens så kallade vädringsbalkonger är i stort och i vissa fall akut behov av utbyte: träramarna på inglasningen av balkongerna håller i flera fall på att falla sönder. Styrelsen har bitt ett antal företag om offert för åtgärdande. Fyra företag återkom med offert, samtliga föreslog att nuvarande inglasning skulle bytas ut helt. Att enbart reparera nuvarande skador har bedömts inte lösa problemet eftersom konstruktionen är av mycket dålig kvalitet. Den skulle därför ofelbart leda till återkommande reparationer och därmed stora kostnader.

Efter noggranna överväganden beslutade styrelsen i december 2020 att anta offert av Nika Inglasning AB. Beslutet baserades på funktionalitet, referenser och pris. Den beställda lösningen kräver bygglov. Processen för detta påbörjades i januari. Att få bygglov kan enligt uppgift ta upp till sex månader. Förhoppningsvis och under förutsättning att föreningen får bygglov kommer arbetet att kunna utföras under 2021.

Under 2019 installerades LED-belysning i trapphuset och på gården. Under 2021 avser styrelsen att installera energibesparande åtgärder i källargångarna och övriga gemensamma utrymmen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/3 2021



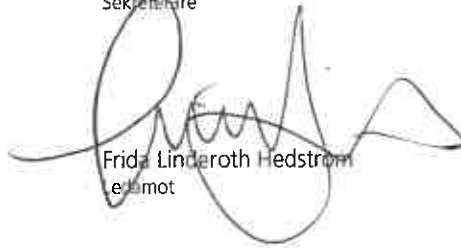
Birgitta Lundgren
Ordförande



Linda Ek
Sekreterare



Philip Sundset Granat
Kassör



Frida Linderöth Hedström
Le mot



Robert Selenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30, org.nr. 769612-1115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30 för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 fortlopande 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 den 6 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!