

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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. Styrelsen planerar att uppdatera underhållsplanen.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 sopsugen för fastigheten.

#### Styrelsen

Robert Selenius	Ordförande
Anna Brimberg	Ledamot
Joakim Gell	Ledamot
Marie-Carmen Pirttilä Lindholm	Ledamot
Marie Andersson	Suppleant
Anders Jörgen Götehed	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

### Valberedning

Andreas Malik  
Lena Mansnerus  
Erik Sylwan

Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnängen 7	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring AB.

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.

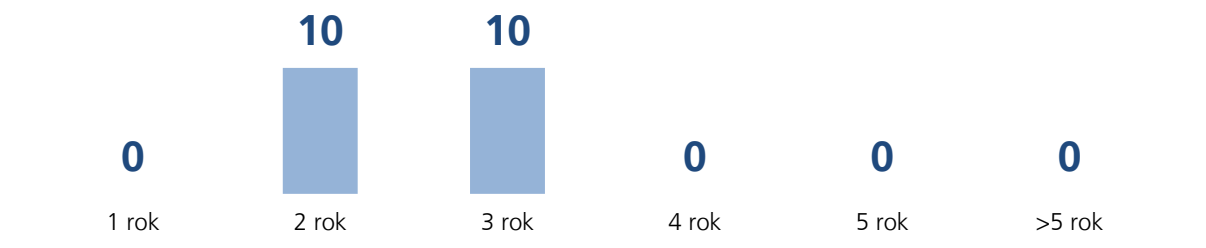
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 409 m<sup>2</sup>, varav 1 200 m<sup>2</sup> utgör boyta och 209 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STC	158 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Tegelviks Hårsalong	27 m <sup>2</sup>	2025-03-14
IP Advance System AB	24 m <sup>2</sup>	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	Kommentar
Genomgång samt utbyte av fläktar i lokaler samt källarutrymmen	2022	
Renovering av balkonginglasningar	2021 - 2022	Färdigställt vårvintern 2022
Planerat underhåll	År	
Översyn av fasad	2024	
Uppfräschning/målning entréplan och trapphus	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

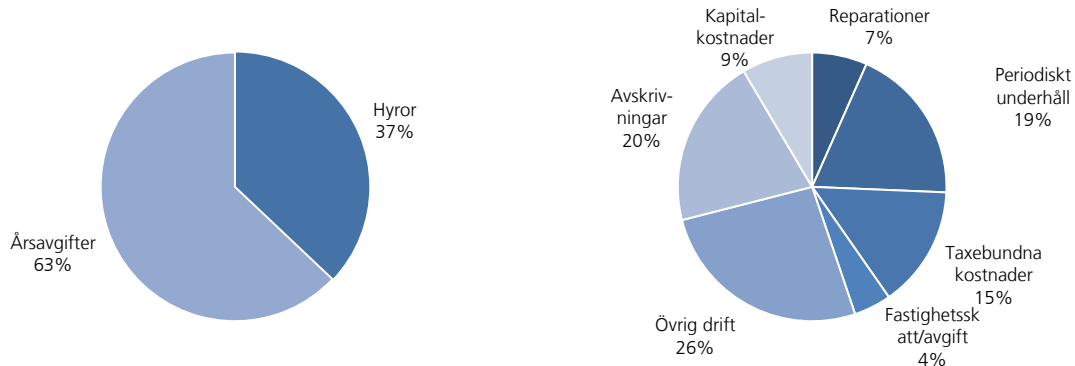
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, entrémattor, städning, snöröjningsjour	XLNT Allservice AB
Hiss	Otis AB
Kabel-TV/Bredband	Tele 2
Värme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Pre Zero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal brandskydd	Täby Brandskyddsteknik (TBT)
Garageplatser	AFA Sjukförsäkringsaktiebolag
Hämtning av matavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Serviceavtal ventilation	Klimat & Fastighetsteknik i Trosa AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 274 254</b>	<b>1 057 008</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 834 655	1 807 240
Finansiella intäkter	5 465	2 382
Ökning av kortfristiga skulder	78 328	0
	<b>1 918 447</b>	<b>1 809 622</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 446 831	854 701
Finansiella kostnader	173 115	171 919
Ökning av kortfristiga fordringar	56 251	8 064
Minskning av långfristiga skulder	700 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 692
	<b>2 376 197</b>	<b>1 592 376</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>816 505</b>	<b>1 274 254</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-457 750</b>	<b>217 246</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens värdringsbalkonger som var i stort behov av renovering och utbyte av väsentliga delar färdigställdes och är ekonomiskt slutjusterat under vårvintern 2022.

Under 2022 har styrelsen tecknat ett serviceavtal avseende ventilationen i fastigheten med Klimat & Fastighetsteknik i Trosa AB. Serviceavtalet innefattar att leverantören två gånger per år genomför en protokollförd genomgång av anläggningen samt möjlighet till nödvändiga åtgärder.

Under året har ett av föreningens lån lagts om i november månad. Lånet på 2 588 000kr bands om på 5 år till en ränta på 4,18% efter en amortering om 700 000kr.

I samband med de förändrade omvärldsfaktorerna under 2022 som haft ekonomisk påverkan på ekonomin har föreningen infört en måntalig ekonomisk avstämning på styrelsemötena för att följa eventuella påverkansfaktorer för föreningen.

Styrelsen har fortsatt följt utvecklingen av covid-19 under året. Av försiktighetsprincipiella skäl har styrelsen valt att fortlöpande hålla digitala styrelsemöten under året. Beroende på hur utvecklingen sker under 2023 kan styrelsemötena eventuellt övergå till att åter bli fysiska möten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	960	960	942	904
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 369	2 288	2 287	2 264
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 407	12 990	13 407	13 710
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	30	24	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	112	105	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	37	43	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	122	132	129
Soliditet (%)	67	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	367	-130	175
Nettoomsättning (tkr)	1 835	1 807	1 768	1 721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 200 m<sup>2</sup> bostäder och 209 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 000 000	0	0	30 000 000
Fond för yttre underhåll	1 230 301	210 222	-47 813	1 067 892
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 230 301</b>	<b>210 222</b>	<b>-47 813</b>	<b>31 067 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-520 683	-210 222	414 410	-724 871
Årets resultat	-196 232	-196 231	-366 597	366 597
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-716 915</b>	<b>-406 453</b>	<b>47 813</b>	<b>-358 274</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 513 386</b>	<b>-196 231</b>	<b>0</b>	<b>30 709 618</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-196 232
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-310 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 222
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-716 915</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

387 774
<b>-329 141</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 834 535	1 807 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 834 655</b>	<b>1 807 240</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 318 790	-773 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 890	-65 721
Personalkostnader	Not 6	-32 150	-15 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 405	-416 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 863 236</b>	<b>-1 271 106</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-28 581</b>	<b>536 134</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 465	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 115	-171 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 650</b>	<b>-169 537</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-196 232</b>	<b>366 597</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-196 232</b>	<b>366 597</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	44 811 227	45 227 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>44 811 227</b>	<b>45 227 633</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>44 811 227</b>	<b>45 227 633</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	48 867	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	667 348	422 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>716 215</b>	<b>422 067</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	177 246	872 892
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>177 246</b>	<b>872 892</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>893 461</b>	<b>1 294 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 704 688</b>	<b>46 522 592</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 230 301	1 067 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 230 301</b>	<b>31 067 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-520 683	-724 871
Årets resultat		-196 232	366 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-716 915</b>	<b>-358 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 513 386</b>	<b>30 709 618</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 388 000	12 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 388 000</b>	<b>12 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 500 000	3 288 000
Leverantörsskulder		27 204	30 764
Skatteskulder		10 303	0
Övriga skulder		44 542	35 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	221 253	159 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 803 302</b>	<b>3 512 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 704 688</b>	<b>46 522 592</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 152 446	1 152 446
Hyror lokaler momspliktiga	495 147	478 275
Hyror garage moms	72 000	69 980
Hyror garage	109 200	105 139
Hyror förråd	2 200	2 200
Hyresrabatt	0	-929
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	-81	-82
	<b>1 834 535</b>	<b>1 807 030</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	120	210
	<b>120</b>	<b>210</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	22 748	20 198
	Fastighetskötsel beställning	601	0
	Snöröjning/sandning	0	9 704
	Städning entreprenad	32 367	26 668
	Mattvätt/Hyrmattor	7 723	7 446
	Hissbesiktning	7 608	3 475
	Myndighetstillsyn	0	6 000
	Gemensamma utrymmen	371	0
	Garage/parkering	173 666	164 099
	Sophantering	15 800	0
	Gård	1 135	669
	Serviceavtal	18 350	6 671
	Förbrukningsmateriel	16 268	1 176
	Teleport/hissanläggning	3 366	788
	Störningsjour och larm	573	0
	Brandskydd	3 081	3 081
		<b>303 656</b>	<b>249 975</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	1 335
	Tvättstuga	1 731	1 457
	Sophantering/återvinning	1 461	0
	Entré/trapphus	0	1 631
	Värmeanläggning/undercentral	2 900	0
	Ventilation	32 145	5 790
	Hiss	97 406	1 684
		<b>135 643</b>	<b>11 898</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	37 684
	Balkonger/altaner	387 774	10 130
		<b>387 774</b>	<b>47 814</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 527	42 795
	Värme	154 122	158 423
	Vatten	59 814	52 703
	Sophämtning/renhållning	20 116	36 623
		<b>298 579</b>	<b>290 544</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 428	25 388
	Samfällighetsavgift	5 377	0
	Kabel-TV	69 214	67 498
		<b>102 019</b>	<b>92 886</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>91 120</b>	<b>80 100</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 318 790</b>	<b>773 216</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	8 391	7 299
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 163	14 556
	Föreningskostnader	0	2 730
	Styrelseomkostnader	1 164	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 820	0
	Förvaltningsarvode	48 560	32 977
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 277
	Administration	16 672	2 884
	Korttidsinventarier	0	1 998
		<b>95 890</b>	<b>65 721</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	13 000
	Sociala kostnader	7 150	2 764
		<b>32 150</b>	<b>15 764</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	416 405	416 405
		<b>416 405</b>	<b>416 405</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 640 527	49 640 527
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 640 527</b>	<b>49 640 527</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 412 894	-3 996 489
	Årets avskrivningar enligt plan	-416 405	-416 405
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 829 300</b>	<b>-4 412 894</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 811 227</b>	<b>45 227 633</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 000 000	8 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 780 000	26 746 000
	Taxeringsvärde mark	36 294 000	26 146 000
		<b>70 074 000</b>	<b>52 892 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 000 000	47 800 000
	Lokaler	6 074 000	5 092 000
		<b>70 074 000</b>	<b>52 892 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	28 089	19 988
	Skattefordran	0	717
	Klientmedel hos SBC	364 188	401 362
	Räntekonto hos SBC	275 071	0
		<b>667 348</b>	<b>422 067</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 067 892	1 370 137
	Reservering enligt stadgar	210 222	158 676
	Reservering enligt stämmobeslut	-47 813	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-460 921
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 230 301</b>	<b>1 067 892</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Nordea	1,220 %	3 500 000	3 500 000	2023-10-18
Nordea	4,180 %	2 588 000	3 288 000	2027-11-17
Nordea	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2025-08-20
Nordea	1,150 %	2 900 000	2 900 000	2026-12-16
Nordea	1,000 %	2 900 000	2 900 000	2024-07-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 888 000</b>	<b>15 588 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	-3 288 000	
		<b>11 388 000</b>	<b>12 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 888 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	21 700	16 500
Sociala avgifter	6 818	5 184
Ränta	28 225	18 041
Avgifter och hyror	164 510	119 430
	<b>221 253</b>	<b>159 155</b>

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga större renoveringar är planerade under 2023. fortlöpande genomgång av föreningens underhållsplan kommer att ske för att säkerställa dess validitet.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Robert Selenius  
Ordförande

Anna Brimberg  
Ledamot

Marie-Carmen Pirttilä Lindholm  
Ledamot

Charlotta Byqvist  
Ledamot

Erik Sylwan  
Ledamot

Marie-Carmen Pirttilä Lindholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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