

Årsredovisning för
BRF Tegelstapeln 4
716421-6124
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelstapeln 4, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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:

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

Suppleanter:

Dominik Rudin
Lars Nordin

fr.o.m årsstämman

Ordinarie ledamöter:

Dominik Rudin	ordförande
Jörgen Hansson	kassör
Malin Karlsson	sekreterare
Eva Woxblom	ledamot
Lars Nordin	ledamot

Suppleanter:

Åke Laine
Louise Jansson

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 10 styrelsemöten. Föreningsstämma hölls den 22 maj. Föreningen har vid två tillfällen haft gemensamma dagar för städning och trädgårdsskötsel, samt den årliga kräftsivan.

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 Fastighetservice.

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.

Granssamverkan

På grund av osäkra omständigheter i området runt föreningen så finns det en Granssamverkan. 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 installerades under 2017. Bredband/fiber ligger som standard i månadsavgiften.

Nya medlemmar

Vi önskar välkomna till:

Karin Herder
Anton Nordh
Belit Benyamin Sir
Dick Emanuelsson

Förändring av eget kapital

3

	Inb.insatser Uppl.avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 641 280	641 281	-1 411 387	281 671
Underhållsfond utnyttjad				
Disposition av föregående års resultat		91 707	281 671	-281 671
Årets resultat				231 580
Belopp vid årets utgång	3 641 280	732 988	-1 129 716	231 580

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 795	1 792	1 796	1 857
Resultat efter finansiella poster	232	282	-35	579
Soliditet (%)	33	30	27	27

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-1 313 119
årets vinst	231 580
	-1 081 539
disponeras så att	
avsättes till yttre reparationsfond	119 490
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 201 029
	-1 081 539

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

Resultaträkning

4

<i>Belopp ikr</i>	<i>Not 1</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 795 077	1 792 281
Övriga rörelseintäkter		352 666	352 666
Summa rörelseintäkter		2 147 743	2 144 947
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 378 136	-1 337 399
Personalkostnader	3	-148 176	-137 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-280 485	-280 485
Summa rörelsekostnader		-1 806 797	-1 755 021
Rörelseresultat		340 946	389 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 366	-108 255
Summa finansiella poster		-109 366	-108 255
Resultat efter finansiella poster		231 580	281 671
Resultat före skatt		231 580	281 671
Årets resultat		231 580	281 671

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not 1</i>	2019-12-31	⁵ 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5,6,7	8 138 506	8 418 991
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 138 506	8 418 991
Summa anläggningstillgångar		8 138 506	8 418 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar / Övriga fordringar		408 780	402 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 986	61 303
Summa kortfristiga fordringar		468 766	463 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 503 094	1 271 528
Summa omsättningstillgångar		1 971 860	1 735 476
SUMMA TILLGÅNGAR		10 110 366	10 154 467

Balansräkning			6
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not 1</i>	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 489 920	1 489 920
Inbetalda insatser		2 151 360	2 151 360
Fond för yttre underhåll		732 988	641 281
Summa bundet eget kapital		4 374 268	4 282 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 313 119	-1 503 083
Årets resultat		231 580	281 671
		-1 081 539	-1 221 412
Summa eget kapital		3 292 729	3 061 149
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 838 549	6 173 470
		5 838 549	6 173 470
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 474	2 386
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		396 309	375 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		544 305	541 985
		979 088	919 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 110 366	10 154 467

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drifts och fastighetskostnader	1 196 898	1 185 867
Förvaltningskostnader	181 238	151 532
	1 378 136	1 337 399

Not 3 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda män	4	5
Medelantalet anställda kvinnor	3	2
Summa medelantalet anställda	7	7

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	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024 293	14 024 293
Ingående avskrivningar	-5 605 302	-5 324 817
Årets avskrivningar	-280 485	-280 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 885 787	-5 605 302
Utgående redovisat värde	8 138 506	8 418 991
Taxeringsvärde	39 830 000	30 569 000
Not 6 Markanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
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	2019-12-31	2018-12-31
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 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 027	131 027
Årets utrangeringar	-99 340	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687	131 027
Ingående avskrivningar	-131 027	-131 027
Årets utrangeringar/avskrivningar	99 340	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 687	-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 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	3,780	2021-03-25	629 494	765 232
Swedbank	2,090	2020-02-05	186 115	269 342
Swedbank	1,610	2020-08-25	1 150 000	1 250 000
Swedbank	2,148	2020-06-28	1 200 000	1 200 000
Swedbank	1,305	2020-02-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,305	2020-02-28	1 500 000	1 500 000
			6 165 609	6 484 574
Kortfristig del av långfristig skuld ingår i posten övriga skulder			-327 060	-311 104
			5 838 549	6 173 470

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 DEN 24 APRIL 2020


Jörgen Hansson


Dominik Rudin


Malin Karlsson


Lars Nordin


Eva Woxblom

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-24



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 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 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

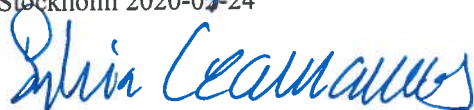
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-07-24



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor