
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Tegelladan 1
Org nr: 769606-2764

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegelladan 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Brf Tegelladan 1 ligger i Sankt Eriksområdet, Kungsholmen. Området har utformats i postmodernistisk anda av arkitekten Aleksander Wolodarski. Postmodernismen lägger vikt vid att anknyta till platsen, den regionala bebyggelsen och klassisk arkitektur. Området är omskrivet och prisbelönt. Namnet Tegelladan anknyter till det tegelbruk som byggdes i slutet av 1500-talet där tornen Kungen och Drottningen står idag. Huset är byggt 1998, föreningen bildades i oktober 2000 och fastigheten förvärvades den 15 juni 2001.

Föreningen består av 52 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. hyresrättslägenhet, 6 st. kommersiella lokaler (varav en kommersiell lokal är ett gruppboende som består av 6 st. hyresrätter) och 40 st. garageplatser och ett antal platser för motorcyklar. Fastigheten har adresserna Ivan Oljelunds gränd 1, 3, 5 och Maria Sandels gränd 2, 4, 6. Åren kring sekelskiftet 1900 var hårda för befolkningen på Kungsholmen och detta har skildrats av författarna Ivan Oljelund och Maria Sandel.

Föreningens kamerala förvaltning, fastighetsskötsel, städning och tekniska förvaltning har skötts av Riksbyggen enligt tecknat avtal. Fastigheten är försäkrad hos Protector. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg av föreningen.

Mycket information om föreningen finns på hemsidan i form av stadgar, årsredovisningar och föreningens trivselregler som besvarar många frågor. Styrelsen sammanträder regelbundet och vilka som är styrelsemedlemmar framgår av anslagstavlan på entréplanet. Styrelsen nås enklast via styrelsen@tegelladan.com eller genom ett vanligt brev i styrelsens brevlåda på entréplanet på Maria Sandels gränd 2.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Tomträttsavtal för Brf Tegelladan 1 är följande 2016–2025:

2016-12-01-2017-11-30: 597 000 kr per år

2017-12-01-2025-11-30: 683 000 kr per år

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	19*	18	9	4	0	53

*) varav 1 hyresrätt

Total bostadsarea:	4 482 m ²
Varav hyresrätter:	72 m ²
Total lokalarea:	775 m ²

Årets taxeringsvärde	163 820 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 820 000 kr

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda möten samt en ordinarie årsstämma. Efter den senaste årsstämman 2017-05-17 och därefter konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Niklas Johnsson	Ordförande	Stämman
Peter Göransson	Kassör	Stämman
Camilla Eneström	Sekreterare	Stämman
Malin Jacobsson	Ledamot	Stämman
Dennis Bring	Ledamot	Stämman
David Ohlsson	Ledamot	Stämman
Danny Wu	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Thomas Lundberg	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Johan Söderholm	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Fredrik Holmqvist	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Fredrik Holmqvist	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan och teknisk besiktning av fastigheten

Underhållsplanen visar på ett årligt underhållsbehov på ca 0,9 mnkr per år de närmaste tio åren. Den årliga tekniska besiktningen av fastigheten utfördes i september. Resultatet visar att fastigheten är i gott skick men som vanligt så behöver ett antal åtgärder vidtas.

Underhålls- och utvecklingsåtgärder

De största utvecklings- och underhållsåtgärderna 2017 har varit installation av ett nytt passersystem, nya postboxar och nya låscylindrar (1,1 mnkr), utbytt fasad på IOG5 plan 4 och 5 (0,3 mnkr), uppfräschad lokal IOG5 (0,3 mnkr), reparation av hissar (0,1 mnkr), målning av källarplan i trapphus (0,1) och löpande åtgärder för ventilation, slamsugning av dagvattenbrunnar på gården och garage, nya bänkar till gården, skadedjurssanering, (måsar på taket) mm (ca 0,3 mnkr).

Radonmätning i fastigheten

Föreningen har genomfört en radonmätning i fastigheten senhösten 2017 som en löpande kontrollåtgärd och ett antal lägenheter har därför försetts med radonmätare. Ett resultat är att vänta under våren 2018.

Soprum, cykelrum, garage, tvättstugor och innergården

Garaget städas två gånger per år medan soprum grovstädas kvartalsvis.

Grannsamverkan mot inbrott

Sankt Eriksområdet har under året varit utsatt för ett antal inbrott i bostäder och lokaler men Brf Tegelladan 1 har varit förskonad. Grannsamverkan med fastighetsägare i området och Polisen ger insyn i vad som händer. För ökad trygghet och säkerhet så har föreningen bytt ut samtliga låscylindrar och installerat ett nytt passersystem och nya säkra postboxar med bricka.

Trivselregler

Föreningens trivselregler har setts över och justerats och finns på hemsidan.

Medlemskommunikation

Samtliga medlemmar har informerats om vad som händer i föreningen på årsstämman, genom Julbrev, medlemsutskick om förändringen av fastigheten Brädstapeln 13 och 16 (Trygg Hansa-huset), medlemsutskick avseende nytt passersystem och nya postboxar, flera utskick med information angående lägenhetsbranden den 14 juni på MSG6 samt genom anslag på entréplanet. Föreningen har i december 2017 lämnat synpunkter på den föreslagna detaljplaneförändringen för fastigheten Brädstapeln 13 och 16 (Trygg Hansa-huset) till Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen uppdaterar hemsidan www.tegelladan.com löpande och vid driftsstörningar är hemsidan den snabbaste informationskanalen.

Ny bostadsrätt i föreningen

Den lägenhet på MSG6 som drabbades av en brand den 14 juni var en hyresrätt. Lägenheten har sanerats och återställts, försäljning planeras till under sommaren 2018.

Nya medlemmar i föreningen

Föreningen välkomnade tre stycken nya bostadsrättshavare under 2017.

Lokaler

Tre stycken lokaler har överlåtits till nya lokalhyresgäster under 2017.

Internet ingår i avgiften sedan 1 april 2017

Styrelsen genomförde hösten 2016 en upphandling av ett antal leverantörer av bredband (Comhem, Telia, Bredbandsbolaget, Ip only, Ownit, AllTele och Bahnhof). Syftet med upphandlingen var i första hand att undersöka möjligheterna och kostnaderna att installera fiber i fastigheten och till samtliga bostadsrätter. De inkomna anbuden jämfördes och jämfördes. Resultatet av upphandlingen var att Comhem (fastighetens befintliga kabel-TV och internetleverantör) bedömdes ha det mest attraktiva och konkurrenskraftiga erbjudandet.

Eftersom 91% av föreningens bostadsrätter redan hade ett avtal med Comhem om internet, men till ett väsentligt högre pris än det föreningen kunde upphandla, så beslutade styrelsen att föreningen sluter ett gruppavtal med Comhem och att internet via Comhem från och med 1 april 2017 ingår i bostadsrättens månadsavgift. Beräkningarna visade att detta medför en kostnadsreduktion på i genomsnitt 8 370 kr per år per bostadsrätt eller ca 100 000 kr per år för föreningens samtliga bostadsrätter (även om det för föreningen är en kostnadsökning).

Föreningens ekonomi

Föreningen har stabila kassaflöden och amorterade 1,5 miljoner kronor 2017. Styrelsen har under året haft fyra räntemöten där beslutet genomgående har varit att föreningen ska ha samtliga fastighetslån på 3 mån STIBOR. Avgifter för bostadsrätter och garageplatser för 2018 är oförändrade.

Arbetet med att attrahera och behålla lokalhyresgäster i enlighet med föreningens riktlinjer för lokaluthyrning som styrelsen inledde 2014 har tillsammans med andra åtgärder per 1 januari 2018 resulterat i att lokalintäkterna från 2014 till 2018 har ökat med ca 400 000 kr per år (+30%) för föreningen.

Avskrivningsmodell årsredovisning 2017

Brf Tegelladan 1 har fram till årsbokslutet 2013 tillämpat progressiv avskrivning. Statliga Bokföringsnämnden förtydligade 2014 att detta inte längre är en tillämplig redovisningsmetod. Föreningen använde därför en rak avskrivningsmodell för årsbokslutet 2014, 2015 och 2016 där hela byggnadens bokförda värde skrivs av på 120 år.

Styrelsen konsekvensanalyserade 2015 vad en eventuell övergång från en rak avskrivningsmodell (K2-regelverket) till en komponentbaserad avskrivningsmodell (K3-regelverket) skulle kunna innebära för föreningen. En insikt var att ett byte från K2 till K3 troligtvis leder till ökade avskrivningar eftersom en del komponenter som stammar, fönster, tak m.m. kan ha en kortare nyttjandeperiod än 120 år. Däremot kan stommen förmodligen skrivas av på längre nyttjandeperiod t ex 150 år.

Den generella rekommendationen är att byta till K3 först när föreningen står inför en större underhållsåtgärd och styrelsens bedömning är att föreningen inte gör det. Slutsatsen är att föreningen kommer att fortsätta att använda en rak avskrivningsmodell (och ligga kvar i K2-regelverket) för årsredovisningen 2017. Eventuellt kan en ny bedömning göras inför årsbokslutet för 2018.

Avslag i Hyresnämnden

Föreningen har under 2017 haft advokatkostnader på 277 000 kr för en ansökan i Hyresnämnden mot Stockholms stad. Hyresnämnden avslag föreningens ansökan.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 129	5 520	5 567	5 521	5 502
Årets resultat	-2 137	1 339	1 165	10	1 074
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	153	116	100	163
Balansomslutning	107 683	110 641	110 901	110 997	113 077
Soliditet %	64	64	63	61	60
Likviditet %	123	353	269	243	185
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	698	698	698	698
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	608	459	473	463	440
Ränta, kr/m ²	20	23	58	155	216
Lån, kr/m ²	7 066	7 359	7 644	7 930	8 220
Skuldkvot %	7	7	7	8	8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 179 855	76 196	3 990 689	5 144 423	1 338 107
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 338 107	-1 338 107
Reservering underhållsfond			803 000	-803 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 911 978	1 911 978	
Årets resultat					-2 137 220
Vid årets slut	60 179 855	76 196	2 881 711	7 591 508	-2 137 220

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 482 530
Årets resultat	-2 137 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-803 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 911 978
Summa	5 454 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 454 288**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 128 688	5 519 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 538	64 638
Summa rörelseintäkter		5 144 226	5 584 361
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 109 932	-2 641 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-994 266	-412 852
Personalkostnader	Not 6	-55 596	-59 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 022 163	-1 022 163
Summa rörelsekostnader		-7 181 958	-4 135 520
Rörelseresultat		-2 037 732	1 448 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 977	10 589
Räntekostnader och liknande poster		-106 465	-121 323
Summa finansiella poster		-99 488	-110 734
Resultat efter finansiella poster		-2 137 220	1 338 107
Årets resultat		-2 137 220	1 338 107



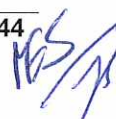
Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	105 282 787	106 304 950
Summa materiella anläggningstillgångar		105 282 787	106 304 950
Summa anläggningstillgångar		105 282 787	106 304 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 329	34 380
Övriga fordringar		149 313	149 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	217 169	176 050
Summa kortfristiga fordringar		394 810	359 679
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 005 184	3 976 615
Summa kassa och bank		2 005 184	3 976 615
Summa omsättningstillgångar		2 399 994	4 336 294
Summa Tillgångar		107 682 781	110 641 244

MS/AS

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 256 051	60 256 051	
Fond för yttre underhåll	2 881 710	3 990 689	
Summa bundet eget kapital	63 137 761	64 246 740	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 591 508	5 144 423	
Årets resultat	-2 137 220	1 338 107	
Summa fritt eget kapital	5 454 288	6 482 530	
Summa eget kapital	68 592 049	70 729 269	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	37 183 125	38 683 125
Summa långfristiga skulder		37 183 125	38 683 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		290 358	79 218
Skatteskulder		3 508	1 017
Övriga skulder	Not 12	235 182	344 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 378 559	804 269
Summa kortfristiga skulder		1 907 607	1 228 850
Summa Eget kapital och Skulder		107 682 781	110 641 244



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 815 957	3 128 866
Hyror, bostäder	104 704	113 324
Hyror, lokaler	1 519 291	1 448 982
Hyror, garage	845 048	841 541
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-48 042	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-170 911	-42 776
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 304	-6 356
Bränsleavgifter, bostäder	39 808	36 140
Debiterad fastighetsskatt	30 136	0
Summa nettoomsättning	5 128 688	5 519 723

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pant- och överlåtelseintäkter	7 392	0
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Erhållna skadestånd	0	19 382
Övriga rörelseintäkter	7 788	45 256
Summa övriga rörelseintäkter	15 538	64 638

WS JK

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 911 978	-228 069
Reparationer	-990 571	-183 998
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 895	-245 404
Tomträttsavgäld	-604 492	-518 036
Försäkringspremier	-48 049	-45 585
Kabel- och digital-TV	-96 712	-25 860
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 130	-2 806
Serviceavtal	-1 110	0
Obligatoriska besiktningar	-66 581	-57 496
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 906	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 000
Förbrukningsinventarier	-11 382	-9 305
Vatten	-103 724	-98 860
Fastighetsel	-197 964	-156 653
Uppvärmning	-578 634	-606 247
Sophantering och återvinning	-102 082	-106 410
Förvaltningsarvode drift*	-126 722	-355 342
Summa driftkostnader	-5 109 932	-2 641 071

*I förvaltningsarvode drift ingår 2017 trädgårdsskötsel och städning. 2016 ingick även fastighetsskötsel, vilket numera bokförs som förvaltningsarvode administration, se not 5 nedan.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-448 535	-213 133
IT-kostnader	-7 485	-3 516
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-16 832
Övriga förvaltningskostnader	-49 698	-43 070
Kreditupplysningar	8 900	-219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 068	0
Kontorsmateriel	-3 041	-6 226
Telefon och porto	-13 836	-5 603
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-4 950
Konsultarvoden	-31 031	-104 675
Bankkostnader	-1 931	-615
Advokat och rättegångskostnader	-277 163	0
Övriga externa kostnader	-131 381	-14 012
Summa övriga externa kostnader	-994 266	-412 852

NS JK

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-43 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 200	-2 700
Sociala kostnader	-14 296	-13 634
Summa personalkostnader	-55 596	-59 434

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 022 163	-1 022 163
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 022 163	-1 022 163

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 996 950	112 996 950
Summa anskaffningsvärden	112 996 950	112 996 950

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 692 000	-5 669 837
Årets avskrivning byggnader	-1 022 163	-1 022 163
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 714 163	-6 692 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	105 282 787	106 304 950
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

bostäder	146 000 000	146 000 000
lokaler	17 820 000	17 820 000
Totalt taxeringsvärde	163 820 000	163 820 000
Varav byggnader	82 600 000	82 600 000

MS JK

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 218	11 396
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 174	6 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 877	8 751
Förutbetald tomträttsavgäld	170 900	149 325
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 169	176 050

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 015 011	3 008 129
Transaktionskonto	990 173	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	968 486
Summa kassa och bank	2 005 184	3 976 615

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	37 183 125	38 683 125
Långfristig skuld vid årets slut	37 183 125	38 683 125

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,37%	2018-10-05	10 044 375,00	0,00	0,00	10 044 375,00
NORDEA	0,34%	2018-10-12	13 198 750,00	0,00	0,00	13 198 750,00
NORDEA	0,22%	2018-12-03	2 241 250,00	0,00	1 500 000,00	741 250,00
NORDEA	0,34%	2018-10-12	13 198 750,00	0,00	0,00	13 198 750,00
Summa			38 683 125,00	0,00	1 500 000,00	37 183 125,00

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	213 185	289 072
Skuld för moms	21 397	55 273
Avräkning hyror och avgifter	600	0
Summa övriga skulder	286 437	344 345

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	30 605	19 931
Upplupna elkostnader	51 606	41 134
Upplupna värmekostnader	84 200	141 823
Upplupna kostnader för renhållning	4 948	4 746
Upplupna revisionsarvoden	25 810	28 930
Upplupna styrelsearvoden	64 433	57 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 931	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	603 026	510 230
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 378 559	804 269

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

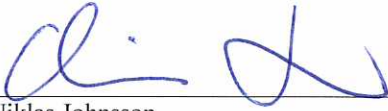
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningens kostnader pågå för föreningens arbete med att sanera och återställa lägenheten på Maria Sandels gränd 6, som brann 14 juni 2017. Vilka exakta kostnader som föreningen och de olika försäkringsbolagen ska ta är en fråga som behöver hanteras när alla kostnader är kända och lägenheten är ombildad och såld.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-05-09



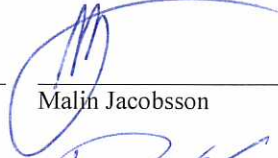
Niklas Johnsson



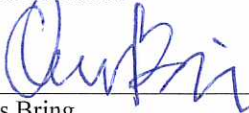
Peter Göransson



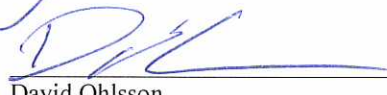
Camilla Eneström



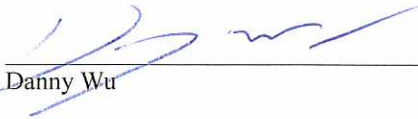
Malin Jacobsson



Dennis Bring



David Ohlsson



Danny Wu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15

KPMG AB



MARIA ELLAS
Auktoriserad revisor



Johan Söderholm
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1, org. nr 769606-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2018-05-15

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Johan Söderholm
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.