

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Tegelviken i Kalmar**

Org.nr. 769631-7069

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# Brf Tegelviken i Kalmar

Org.nr. 769631-7069

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även om fatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Verksamheten har bedrivits i förening sedan oktober 2017.

Föreningens säte är Kalmar.

#### Medlemsinformation

Det har varit ett speciellt år med en pandemi som har påverkat oss på många sätt. Många har fått sitta hemma och jobba vilket till stor del även har gjort våra hem till våra arbetsplatser.

Stämman förra året fick hållas digitalt eftersom vi inte fick träffas i så stora grupper. Så här i efterhand kan vi konstatera att det gick väldigt bra att anordna en stämma digitalt.

Under verksamhetsåret har föreningen kallat till en extra stämma för att ta beslut om vi skulle investera i laddstolpar vilket stämman beslutade att vi skulle göra. Arbetet har gått snabbt och smidigt och laddstolparna är snart klara för nyttjande.

Under året har föreningen bytt förvaltare från tidigare View ledger (K10) till Allabrf

Allabrf är en digital plattform för bostadsrättsföreningar och styrelsen ser att vi kan få en bättre helhetsbild genom denna lösning.

Brandskyddsronnd i våra gemensamma utrymmen har genomförts under året.

En långsiktig underhållsplan har upprättats med hjälp av HSB.

Föreningen har även gjort investeringar i den yttre miljön, bland annat har bärbuskar, buskar och träd planterats på uteplatsen. Vi har haft två städdagar med korvgrillning då många av er varit med och hjälpt till för att göra vår utemiljö så bra som möjligt.

Under året har tre lägenheter bytt ägare, vi hälsa de nya bostadsrättsinnehavarna välkomna till Brf Tegelviken.

Under året har ett av föreningens lån bundits om

Föreningens lån amorteras för närvarande med 259 000 per år.

### Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 784 772	1 780 080	1 785 820	1 335 063
Resultat efter finansiella poster	80 211	-14 705	43 300	108 992
Soliditet (%)	56,75	56,49	56,17	55,99

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	44 356 000	0	200 000	0	-62 414
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000		-100 000
Årets resultat					80 211
Belopp vid årets utgång	44 356 000	0	300 000	0	-82 203

CA

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-162 414
Årets resultat	<u>80 211</u>
	-82 203

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-182 203</u>
	-82 203

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CA

**Brf Tegelviken i Kalmar**

Org.nr. 769631-7069

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 784 772</u>	<u>1 780 080</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 784 772</b>	<b>1 780 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-698 185	-766 118
Personalkostnader		-26 755	-31 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-603 838</u>	<u>-597 906</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 328 778</b>	<b>-1 395 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>455 994</b>	<b>384 864</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-375 783</u>	<u>-399 569</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-375 783</b>	<b>-399 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 211</b>	<b>-14 705</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>80 211</b>	<b>-14 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>80 211</b></u>	<u><b>-14 705</b></u>

CA

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Byggnader och mark	4	76 927 264	77 526 994
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>36 027</u>	<u>40 135</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 963 291</b>	<b>77 567 129</b>

**Summa anläggningstillgångar**

76 963 291

77 567 129

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		63 484	14 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>8 164</u>	<u>7 842</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 648</b>	<b>22 827</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>1 503 233</u>	<u>1 167 112</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 503 233</b>	<b>1 167 112</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 574 881

1 189 939

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**78 538 172**

**78 757 068**



**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	44 356 000	44 356 000
Fond för yttre underhåll	<u>300 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>44 656 000</b>	<b>44 556 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-162 414	-47 709
Årets resultat	<u>80 211</u>	<u>-14 705</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-82 203</b>	<b>-62 414</b>

**Summa eget kapital**

44 573 797 44 493 586

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	<u>33 426 040</u>	<u>33 701 540</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 426 040</b>	<b>33 701 540</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	259 000	237 000
Leverantörsskulder	25 677	66 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>253 658</u>	<u>258 505</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>538 335</b>	<b>561 942</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

78 538 172 78 757 068

A

Not

2021-06-30

2020-06-30

6

# Brf Tegelviken i Kalmar

Org.nr. 769631-7069

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	125
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
Månadsavgifter	1 780 080	1 780 080
Överlåtelseavgifter	4 692	0
	<hr/> 1 784 772	<hr/> 1 780 080

Not 3 Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Elkostnader	16 793	16 262
Värme	191 264	196 811
Vatten/avlopp	115 720	95 075
Sophämtning	65 610	77 052
Trädgårdsskötsel	29 007	48 845
Rep/underhåll fastighet	68 388	64 627
Försäkringspremier	28 567	30 916
Fastighetsskötsel	70 218	53 582
Snöröjning	5 598	0
Förbrukningsmaterial/IT-kostnader	22 322	22 063
Revisionsarvode	6 500	6 687
Ekonomisk förvaltning	43 259	42 611
Bankkostnader	2 821	2 707
Övriga kostnader	14 774	8 470
Konsultkostnader byggledning, besiktning mm	17 344	100 410
	<hr/> 698 185	<hr/> 766 118

## Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	79 144 270	79 077 809
Inköp	0	66 461
Utgående anskaffningsvärden	<hr/> 79 144 270	<hr/> 79 144 270
Ingående avskrivningar	-1 617 276	-1 020 315
Årets avskrivningar	-599 730	-596 961
Utgående avskrivningar	<hr/> -2 217 006	<hr/> -1 617 276
Redovisat värde	76 927 264	77 526 994

I balansposten ingår markanläggning med ett anskaffningsvärde uppgående till 409 tkr.

Å

# Brf Tegelviken i Kalmar

Org.nr. 769631-7069

## NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2021-06-30	2020-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	41 080	0
	Inköp	0	41 080
	Utgående anskaffningsvärden	41 080	41 080
	Ingående avskrivningar	-945	0
	Årets avskrivningar	-4 108	-945
	Utgående avskrivningar	-5 053	-945
	Redovisat värde	36 027	40 135

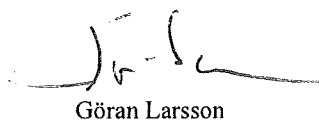
Not 6	Långfristiga skulder	2021-06-30	2020-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 036 000	948 000
	Förfaller senare än 5 år	32 390 040	32 753 540
		33 426 040	33 701 540

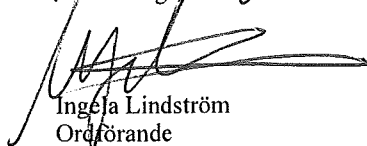
Not 7	Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	34 479 000	34 479 000

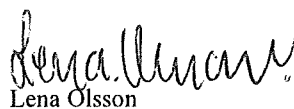
Not 8	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

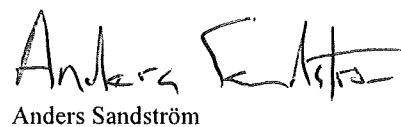
Kalmar 2021-10-15

  
Johan Wegenke

  
Göran Larsson

  
Ingéla Lindström  
Ordförande

  
Lena Olsson

  
Anders Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 november 2021.

Christina Askman   
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar , org nr 769631-7069

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30.

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 30 juni 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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:

1. 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

CA

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.

2. 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.
3. utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
4. 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.
5. 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 Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:


1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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.

Kalmar den 19 / 11 2021

  
Christina Askman  
Auktoriserad revisor