

Årsredovisning 2021

BRF TEGELSJÖ

702002-3086



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TEGELSJÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningens fastighet, Tegelsjö 16 bebyggdes 1942 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten för ombildning och registrerades 1943-09-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-12.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tegelsjö 16. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 321 kvm och 2 lokaler om 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Föreningen betalar kommunal fastighetsskatt för flerbostadshus med 1 337 kr/lägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen inkluderar ej bostadsrättstillägg varför varje enskild lägenhetsinnehavare bör lägga till detta i sin hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie stämma 2021-05-26

Hans Thomas Kårén	Ordförande
Gunilla Maria Solheim	Kassör
Patrik Tobias Svensson	Ledamot
Viveka Ekmark	Ledamot
Jonathan Jaarne Noren	Suppleant
Victor Mickelsson	Suppleant

Sedan stämman den 26 maj 2021 har 3 st styrelsemedlemmar flyttat från föreningen. Idag har styrelsen följande sammansättning:

Thomas Kårén, ordförande
Gunilla Solheim, kassör
Patrik Svensson, ledamot
Jonathan Jaarne Noren, ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Kajsa Borg	Internrevisor
Eva Henriks Humble	Suppleant revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättas 2009-01-12 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning görs enligt gällande regler vart 6:år. Den sista gjordes i juni 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomgång av fönster utvändigt i lägenheterna påbörjades. En total renovering behöver göras om några år. Nu görs mindre förbättringar för att förhindra ev skador.
- Förnyat 3-års avtal med Telenor för samtliga 21 lägenheter. Hyreslokalerna tecknar eget avtal.
- Ny avfuktare till tvättstugans torkrum
- Nytt element till trapphuset i 12A
- Högtrycksspolning av stuprör samt översyn av taket gjordes av Jensen
- Sotning av samtliga eldstäder
- Ny hyresgäst till den lilla lokalen, Bromma Bygg & Snickerier AB
- Genomförd höst- och vårstädning

Övriga uppgifter

Föreningens medlemmar har godkänt bygglovsansökan för bygge av nya balkonger till följande lägenhetsnummer: 19, 20, 21 och 23. Ansökan är inskickad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	988 190	943 981	967 285	979 560
Resultat efter fin. poster	-15 174	-292 519	-592 588	-140 772
Soliditet, %	51	51	52	53
Yttre fond	507 663	419 430	331 197	263 550
Taxeringsvärde	29 411 000	29 411 000	29 411 000	22 549 000
Bostadsyta, kvm	1 321	1 321	1 321	1 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587	587	587
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 045	5 101	5 162	5 229
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	1,25	1,06	1,03
Belåningsgrad, %	49,67	49,31	48,79	48,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	213 371	-	-	213 371
Upplåtelseavgifter	295 000	-	-	295 000
Fond, yttre underhåll	419 430	-	88 233	507 663
Uppskrivningsfond	10 180 000	-	-	10 180 000
Balanserat resultat	-3 681 021	-292 519	-88 233	-4 061 774
Årets resultat	-292 519	292 519	-15 174	-15 174
Eget kapital	7 134 260	0	-15 174	7 119 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 061 774
Årets resultat	-15 174
Totalt	<u>-4 076 948</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88 233
Att från yttre fond i anspråk ta	-108 000
Balanseras i ny räkning	-4 057 181
	<u><u>-4 076 948</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		988 190	943 981
Rörelseintäkter		1 359	7 726
Summa rörelseintäkter		989 549	951 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-597 390	-749 681
Övriga externa kostnader	7	-100 570	-117 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 684	-292 336
Summa rörelsekostnader		-953 644	-1 159 567
RÖRELSERESULTAT		35 905	-207 860
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 079	-84 659
Summa finansiella poster		-51 079	-84 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 174	-292 519
ÅRETS RESULTAT		-15 174	-292 519

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	13 429 175	13 684 859
Summa materiella anläggningstillgångar		13 429 175	13 684 859
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 13 429 175	 13 684 859
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 035	17 866
Övriga fordringar	11	6 222	6 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 997	37 367
Summa kortfristiga fordringar		73 254	62 136
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475 014	265 450
Summa kassa och bank		475 014	265 450
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 548 268	 327 586
 SUMMA TILLGÅNGAR		 13 977 443	 14 012 445

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		508 371	508 371
Fond för yttre underhåll		507 663	419 430
Uppskrivningsfond		10 180 000	10 180 000
Summa bundet eget kapital		11 196 034	11 107 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 061 774	-3 681 021
Årets resultat		-15 174	-292 519
Summa fritt eget kapital		-4 076 948	-3 973 541
SUMMA EGET KAPITAL		7 119 086	7 134 260
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	2 769 767	6 638 987
Summa långfristiga skulder		2 769 767	6 638 987
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		30 816	7 538
Skulder till kreditinstitut	13-14	3 894 220	100 000
Leverantörsskulder		46 538	15 648
Skatteskulder		2 190	4 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	114 826	111 950
Summa kortfristiga skulder		4 088 590	239 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 977 443	14 012 445

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tegelsjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivning tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Om- och tillbyggnad	2,5-3 %
Markanläggningar	30 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	170 015	167 520
Årsavgifter, bostäder	776 040	776 040
Övriga intäkter	43 494	50 026
Övriga årsavgifter	0	-41 879
Summa	989 549	951 707

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	640	1 676
Fastighetsskötsel	33 214	32 736
Snöskottning	13 060	1 810
Trädgårdsarbete	454	0
Övrigt	23 938	12 740
Summa	71 306	48 962

Not 4, Underhållskostnader och reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	24 895	136 867
Planerat underhåll	108 424	145 488
Summa	133 319	282 355

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	28 575	23 581
Sophämtning	51 989	41 839
Uppvärmning	156 348	115 247
Vatten	27 118	32 338
Summa	264 029	213 005

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	22 896	34 947
Fastighetsskatt	38 749	38 119
Kabel-TV	67 091	66 420
Självrisker	0	65 872
Summa	128 736	205 359

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	59 699	56 718
Förbrukningsmaterial	13 354	11 183
Övriga förvaltningskostnader	27 517	49 649
Summa	100 570	117 550

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51 079	84 659
Summa	51 079	84 659

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 411 845	20 411 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>20 411 845</u>	<u>20 411 845</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 726 986	-6 434 650
Årets avskrivning	-255 684	-292 336
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 982 670</u>	<u>-6 726 986</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 429 175</u></u>	<u><u>13 684 859</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 611 000	13 611 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	29 411 000	29 411 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	4 047
Skattekonto	6 222	2 856
Summa	6 222	6 903

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	17 386	5 516
Förvaltning	16 570	0
Kabel-TV	17 250	0
Räntor	1 755	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 036	31 852
Summa	53 997	37 367

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank			0	673 000
Swedbank			0	767 750
Swedbank			0	227 470
Swedbank			0	2 301 000
Swedbank			0	2 769 767
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,77 %	2 769 767	0
Stadshypotek AB	2022-01-30	0,71 %	3 068 750	0
Stadshypotek AB	2022-05-28	0,81 %	825 470	0
Summa			6 663 987	6 738 987
<i>Varav kortfristig del</i>			3 894 220	100 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 624 000	7 624 000
Summa	7 624 000	7 624 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	3 481	5 398
Förutbetalda avgifter/hyror	84 528	82 194
Uppvärmning	24 188	8 171
Utgiftsräntor	761	6 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 868	9 855
Summa	114 826	111 950

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Thomas Kårén
Ordförande

Gunilla Maria Solheim
Kassör

Patrik Tobias Svensson
Ledamot

Viveka Ekmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kajsa Borg
Internrevisor

Verification appendix

RESLY.

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 626278675dfa58decdf297d2

Finalized at: 2022-04-25 17:33

Title: Brf Tegelsjö, 702002-3086 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 211a4b879aa38aa295770eabfd4a326abec7635a285a6fde16d966a3bf67704c

Initiated by: gunilla12a@gmail.com (gunilla12a@gmail.com) via BRF Tegelsjö 702002-3086

Signees:

- KAJSA BORG signed at 2022-04-25 17:33 with Swedish BankID (19880516-xxxx)
- Gunilla Maria Solheim signed at 2022-04-24 07:22 with Swedish BankID (19580207-xxxx)
- Patrik Tobias Svensson signed at 2022-04-23 20:56 with Swedish BankID (19830421-xxxx)
- VIVEKA EKMARK signed at 2022-04-23 08:41 with Swedish BankID (19690915-xxxx)
- Hans Thomas Kårén signed at 2022-04-22 14:38 with Swedish BankID (19681229-xxxx)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmöte i **BRF Tegelsjö**

Organisationsnummer: 702002-3086

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen gällande år 2021 för BRF Tegelsjö.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Tegelsjö för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat mötesprotokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

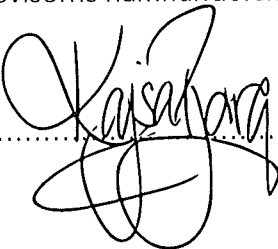
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma 2022-04-25

Revisorns namnunderskrift:



.....

Revisorns namnförtydligande:Kaisa Borg.....