

Årsredovisning

för

Brf Tegeludden 17

769624-2028

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkt förening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 50 bilar), cykelförråd, tvättstuga och teknikrum för el, vs och ventilation. Det finns även 38 st extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Vidare finns en föreningslokal som hittills endast använts för styrelsemöten.

Värdeår: 2014

Lokaler/Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Hyresgäster TP Förskolor AB (avtalet är uppsagt per juli 2024) (förskola), Cum Pani Mat och Pub AB (restaurang), Global Connect AB (datakommunikation) och Skanova AB (telekommunikation).

Samfällighet

Tegeludden 17 ingår tillsammans med Tegeludden 13 och 16 i en anläggningssamfällighet. Samfälligheten ansvarar för drift av ned- och uppfarter till/från garage, lastgatsystem (utrymmen mellan garage och ned-/uppfarter) samt tillhörande garageportar. Föreningens andel i samfälligheten är 20 %.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna och vidmakthålla hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Åkerlunds Fastighetsservice AB för fastighetsförvaltning. Föreningen har tecknat nytt avtal med Alova Fastighetsteknik AB fr.o.m. 2024.
- DB Tak & Entreprenad AB och Kasama AB för snöröjning.
- Effekt Svenska AB för städning. Föreningen har tecknat nytt avtal med Vaxholms Miljövård AB fr.o.m december 2023.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- RSM Stockholm AB gällande revision.
- Ellevio gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.
- Alova Styrteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.

- Kone AB och Cibes-Kalea Sverige AB för hissar. Föreningen har tecknat nytt avtal med Hissgruppen under räkenskapsåret och avslutat samarbetet med Cibes-Kalea Sverige AB och Kone AB.
- Securitas Sverige AB för bevakningstjänst (avtalet uppsagt per februari 2024).
- Brandsäkra AB för brandskyddstjänst.
- Svenska Servicestyrkan AB för avfallshantering.
- Nomor AB för skadedjursbekämpning.
- Kasama AB för trädgårdsskötsel.

Lån

Föreningens lån uppgår till 99 500 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och åsatts värdeår 2014. Lägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan med mindre underhållsbehov de närmsta åren då fastigheten totalrenoverades 2012-2014 och är i gott skick.

Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 200 år.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt fokuserat på att hantera de ökade kostnader som föreningen belastats av, främst som en konsekvens av högre räntor på föreningens lån.

Föreningen har en ny kreditgivare - Nordea Hypotek AB (publ), efter konkurrensutsättning av befintliga kreditgivare.

Föreningen har ingått ett antal avtal under det gångna året. Målsättningen med samtliga nya avtal som ingåtts har varit att säkerställa att föreningen sänker sina kostnader samtidigt som kvaliteten bibehålls eller förbättras.

Avtal har träffats med Alova Fastighetsteknik AB avseende fastighetsskötsel, med Vaxholms Miljövård AB avseende trappstädning och med Hissgruppen Sverige AB avseende serviceavtal för hissar.

Investeringar har gjorts i fastighetens skalskydd, i samband med detta har en del eftersatt underhåll utförts.

En av föreningens hyresgäster har sagt upp sitt avtal och kommer att lämna sin lokal i augusti 2024. Styrelsen har arbetat med att hitta en ersättare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 157 (158) st medlemmar och vid årets slut 159 (157) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 10 (11) st överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 % gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 haft följande sammansättning:

Cecilia Skarke	Ordförande
Babak Nezakati Rezvani	Ledamot
Claes Wallberg	Ledamot
Patrik Fagerlund	Ledamot
Christian Yngbrant	Ledamot
Christian Broström	Ledamot
Kasper Komar	Ledamot

William Billowes Suppleant

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

Under 2023 har 11 st protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

Revisor

RSM Stockholm AB
Richard Lindberg, Auktoriserad revisor

Valberedning

Lars Skarke
Paula Akerman

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 891	9 474	9 313	8 951
Resultat efter finansiella poster	417	1 260	2 547	2 741
Soliditet (%)	81,9	82,0	81,2	80,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 313	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 845	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	0	0	0
Räntekänslighet (%)	21,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	8 657 325	8 908 504	1 259 593	468 085 422
Disposition av föregående års resultat:		1 766 400	-506 806	-1 259 593	1
Årets resultat				417 022	417 022
Belopp vid årets utgång	449 260 000	10 423 725	8 401 698	417 022	468 502 445

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 401 698
årets vinst	417 022
	8 818 720

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 766 400
	7 052 320
	8 818 720

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 890 736	9 474 428
Övriga rörelseintäkter		157 358	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 048 094	9 474 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 094 697	-4 723 324
Övriga förvaltningskostnader	4	-490 095	-561 856
Personalkostnader	5	-128 769	-126 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 725 246	-1 725 246
Summa rörelsekostnader		-7 438 807	-7 136 544
Rörelseresultat		2 609 287	2 337 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 444	20 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 276 709	-1 099 139
Summa finansiella poster		-2 192 265	-1 078 291
Resultat efter finansiella poster		417 022	1 259 593
Resultat före skatt		417 022	1 259 593
Årets resultat		417 022	1 259 593

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	560 540 152	562 225 148
Inventarier, verktyg och installationer	8	241 500	281 750
Summa materiella anläggningstillgångar		560 781 652	562 506 898
Summa anläggningstillgångar		560 781 652	562 506 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 854 798	1 791 091
Övriga fordringar		65 185	8 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 047	148 291
Summa kortfristiga fordringar		2 081 030	1 948 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 970 583	6 230 058
Summa kassa och bank		8 970 583	6 230 058
Summa omsättningstillgångar		11 051 613	8 178 416
SUMMA TILLGÅNGAR		571 833 265	570 685 314

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		449 260 000	449 260 000
Fond för yttre underhåll		10 423 725	8 657 325
Summa bundet eget kapital		459 683 725	457 917 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 401 698	8 908 505
Årets resultat		417 022	1 259 593
Summa fritt eget kapital		8 818 720	10 168 098
Summa eget kapital		468 502 445	468 085 423
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	59 500 000	59 000 000
Summa långfristiga skulder		59 500 000	59 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 000 000	40 500 000
Förskott från kunder		0	2 150
Leverantörsskulder		658 000	350 724
Skatteskulder		48 225	37 333
Övriga skulder		93 885	78 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 030 710	2 631 248
Summa kortfristiga skulder		43 830 820	43 599 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		571 833 265	570 685 314

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		417 022	1 259 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 725 246	1 725 246
Betald skatt		-45 317	63 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 096 951	3 048 573
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-63 707	-58 258
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 756	-4 774
Förändring av leverantörsskulder		307 276	72 168
Förändring av kortfristiga skulder		412 761	15 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 740 525	3 073 481
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-5 500 000
Årets kassaflöde		2 740 525	-2 426 519
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 230 058	8 656 576
Likvida medel vid årets slut		8 970 583	6 230 057

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fr om räkenskapsåret 2018 redovisar föreningen kostnader enligt förenklingsregeln i K2. Det innebär att årligen återkommande kostnader redovisas i takt med att faktura erhålls istället för att redovisas för den period de avser.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år:
Byggnader	200
Inventarier, verktyg och installationer	10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 647 600	4 647 600
Hyra lokaler	3 407 110	3 118 205
Hyror garage/förråd	1 351 815	1 361 059
Fastighetsskatt	253 872	253 716
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	23 915	19 740
Vidarefakturerade kostnader	18 000	18 000
Bredbandsavgift	77 556	0
Övriga intäkter	110 868	56 108
	9 890 736	9 474 428

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten och abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Städning	241 084	248 994
Fastighetsskötsel	215 464	221 445
Garage	50 246	48 062
Gård/trädgårdsskötsel	159 538	52 389
Hyra entrémattor	30 763	27 362
Snöröjning/sandning	55 656	31 811
Bevakningskostnader	198 997	154 539
Dörrar/lås	522 060	100 224
Hiss	230 593	78 338
Serviceavtal ventilation	86 312	81 250
Reparationer	224 610	159 182
El	765 111	892 547
Fjärrvärme	842 914	710 321
Vatten	195 639	165 483
Avfallshantering	176 572	186 491
Fastighetsförsäkring	134 345	128 160
Fastighetsskatt	328 000	328 000
Ventilation	210 855	101 869
Vattenskada	87 431	10 110
Stampolning	120 889	16 958
Grovsopor	17 781	0

Övriga fastighetskostnader	157 361	296 429
El-laddning	22 751	44 640
Markytor	19 725	638 720
	5 094 697	4 723 324

I dörrar & lås ingår föreningens underhåll av passérsystemet med ca 230 000 kr.
Hissen nödgades byta styrsystem oplanerat, kostnad ca 115 000 kr (ingår i Hiss).
Föreningen har köpt in filter till fastigheten för ca 116 000 kr (ingår i Ventilation).

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation/hemsida	111 647	48 495
Porto	8 472	6 938
Revision	39 802	36 826
Ekonomisk förvaltning	148 945	143 576
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	28 226	27 175
Bankkostnader	6 781	6 681
Övriga externa kostnader	55 364	37 048
Andrahandsuthyrningsavgift	11 489	1 510
Konsultarvoden/Advokat- och rättegångskostnader	79 369	229 507
Självrisk	0	24 100
	490 095	561 856

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	28 769	26 118
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	128 769	126 118

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	2 276 709	1 099 139
	2 276 709	1 099 139

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-14 034 852	-12 349 856
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 719 848	-14 034 852
Utgående redovisat värde	560 540 152	562 225 148
Taxeringsvärden byggnader	295 000 000	295 000 000
Taxeringsvärden mark	293 800 000	293 800 000
	588 800 000	588 800 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402 500	402 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 500	402 500
Ingående avskrivningar	-120 750	-80 500
Årets avskrivningar	-40 250	-40 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 000	-120 750
Utgående redovisat värde	241 500	281 750

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB ränta 0,45% villkorsändringsdag 2023-08-15	0	20 000 000
SBAB ränta 0,72% villkorsändringsdag 2024-08-15	20 000 000	20 000 000
SBAB ränta 0,77% villkorsändringsdag 2025-08-15	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek ränta 3,750% villkorsändringsdag 2026-09-01	20 500 000	20 500 000
Stadshypotek ränta 2,954% villkorsändringsdag 2023-09-13	0	20 500 000
Nordea ränta 4,559% villkorsändringsdag 2024-08-15	20 000 000	0
Nordea ränta 4,66% villkorsändringsdag 2025-08-20	20 500 000	0
	99 500 000	99 500 000

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 40 000 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Skarke
Ordförande

Claes Wallberg
Ledamot

Christian Yngbrant
Ledamot

Babak Nezakati Rezvani
Ledamot

Kasper Komar
Ledamot

Christian Broström
Ledamot

Patrik Fagerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516061101

Dokument

ÅR Brf. Tegeludden 17 2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-04-24 17:30:46 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)
Färdigställt 2024-04-29 10:56:24 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Babak Nezakati Rezvani (BNR)
bnezakati@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Babak Nezakati Rezvani"
Signerade 2024-04-24 18:04:26 CEST (+0200)

Cecilia Skarke (CS)
cecilia.skarke@cedergrenska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA SKARKE"
Signerade 2024-04-28 12:57:44 CEST (+0200)

Christian Broström (CB)
brostrom.christian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Broström"
Signerade 2024-04-27 12:55:38 CEST (+0200)

Christian Yngbrant (CY)
christian@sprio.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN YNGBRANT"
Signerade 2024-04-26 10:08:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516061101

Claes Wallberg (CW)
claes.wallberg@thulefastighetsutveckling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES WALLBERG"
Signerade 2024-04-24 18:14:17 CEST (+0200)

Kasper Komar (KK)
kasperkomar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KASPER KOMAR"
Signerade 2024-04-29 10:55:08 CEST (+0200)

Patrik Fagerlund (PF)
patrik.fagerlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Patrik Vilhelm Fagerlund"
Signerade 2024-04-29 09:54:22 CEST (+0200)

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2024-04-29 10:56:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegeludden 17

Org.nr 769624-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeludden 17 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 Tegeludden 17 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den dag som framgår av min digitala underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516061937

Dokument

RB Brf. Tegeludden 17 2023

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-04-24 17:34:14 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)

Färdigställt 2024-04-29 10:58:03 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)

RSM Stockholm AB

peter.sohrner@rsm.se

+46704169202

Signerare

Richard Lindberg (RL)

richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"

Signerade 2024-04-29 10:58:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

