

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sofie Hederstierna	Ordförande
Victor Bergqvist	Ledamot
Jessica Eklund	Ledamot
George Hamnström	Ledamot
Nicolina Håkansson	Ledamot
Rasmus Lidén	Ledamot
Markus Silberstein Hont	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft	Ordinarie Extern	Add & Subtract
Bengt Karlsson	Suppleant Extern	Add & Subtract

Valberedning

Robert Lundin	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konvolvulus 18	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

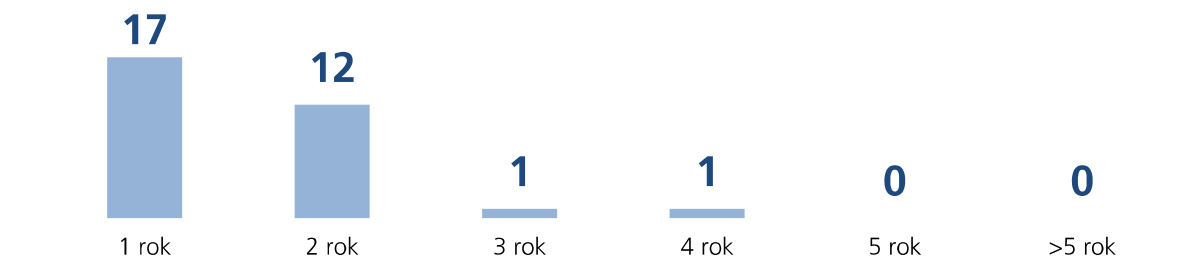
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m², varav 1 576 m² utgör boyta och 27 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	22 m ²	N/A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av tak	2022	Godkänd efter besiktning
Underhåll/repairation tak	2022	Planerade åtgärder efter takkontrollen 2020
Nya brandstegar till taket samt andra säkerhetsförbättringar	2022	Nya regler/riktlinjer för säkerhet och takarbete
Ny till sockeln på fasaden	2021	
Översyn tak till gårdshus	2021	Godkänd efter besiktning. Målning beställd till 2022
Ny puts till sockeln på fasaden	2021	
Ny grind och nytt staket till gården	2020	Nacka Snickerier ersatte gammal sliten grind samt staket
Balkonggolvs isoleras och avrinning förbättras	2019	Detta gällde fastighetens enda balkong.
Trapphusrenovering	2019	Trapphusrenovering genomfördes under vintern/våren 2019
Inköp av nytt torkskåp	2019	Ersatte det sista gamla. Samma modell som det som inköptes 2014 men ej miljöcert.
Stamspolning	2019	Utfördes senast 2014. Planen är att stampola var 5-7:e år.
Dränering vid entrén till port 20	2019	Pga fuktskada under golvet där
Fasadkupor renoveras	2018	Plåt sätts på fasadkuporna vid taknock
Omputsning fasad	2018	Ny puts under taknockarna samt inspektion av takkupor
Ny fasadputs under balkongen	2018	Ny puts pga läckage från balkongen
Nya portar	2017	
Underhåll av fönster	2017	Garantiärende. Medlemmars fönster målades om på nytt av firman som var här 2013
Översyn tak	2015 - 2016	
Inköp av nya torkskåp	2014	Nytt torkskåp inköpt
Ommålning av fönster	2013	Enl. underhållsplan
Installation av tryckstegringspump	2013	
Översyn av tak	2011	Montering av taksäkerhet samt underhåll
Omputsning av fasad	2011	Ny puts under taknockarna
Tillbyggnation av vind	2010	Slutförd 2012
Översyn av tak	2010	Åtgärd utförd pga. vattenläckage
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparera skorstenar	2024	Behov av lagning
Målning fönster	2024	Utfört höst 2013 + komplettering 2017
Byta ut armaturen i tvättstugan	2024-2026	Succesivt byta ut belysningen till LED

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	P.E.A.D. Fastighetskötsel
Lokalvård	Städpoolen AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	WM Tak & Fasad
Fastighetsjour	Securitas Fastighetsjour
TV, Tele och Internet	Comhem
Serviceavtal - underhåll lås till portar	Bysmeden Lås AB
Serviceavtal - underhåll tvättmaskiner/torktumlare	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

Föreningen styrelse bevakar kontinuerligt den rådande ekonomiska situationen och ser över föreningens räntor i syfte att skapa ett hållbart ekonomiskt tänk och undvika ytterligare avgiftshöjningar, vilka i dagsläget inte är planerade att genomföras i närtid. Vidare utreder styrelsen fortsatt möjligheterna att sälja föreningens lokal samt ombilda råvind till lägenhet, vilket i dagsläget betraktas som dolda tillgångar. Eventuella försäljningsbelopp skulle i första hand gå till att amortera på föreningens lån.

Föreningen har utöver ovan fortfarande en hyreslägenhet så som dold tillgång föreningen.

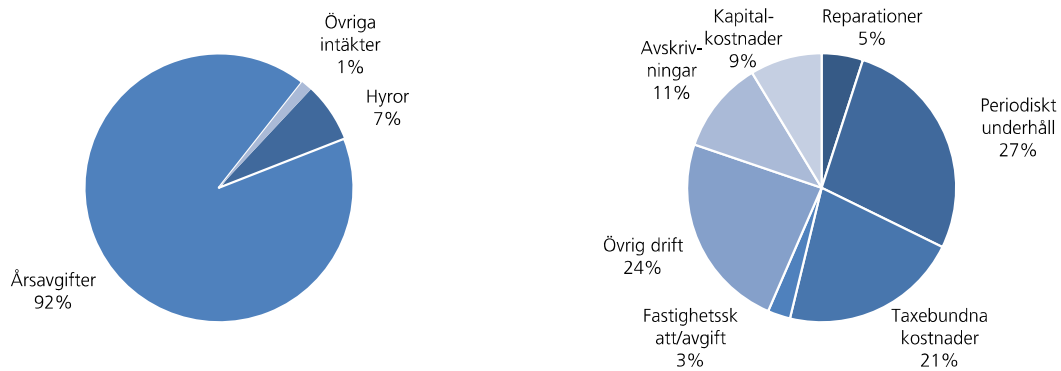
Föreningen avser att fortsatt amortera på föreningens lån med avsikten att komma ner i belåningsgrad per kvm. Styrelsen har en hälsosam planering för arbetet givet att inga större renoveringar av huset ska genomföras efter takrenoveringen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-09-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 377	651 727
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 468 749	1 453 334
Finansiella intäkter	1 374	63
Ökning av kortfristiga skulder	23 275	24 802
	1 493 398	1 478 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 545 719	1 015 681
Finansiella kostnader	167 201	150 179
Ökning av kortfristiga fordringar	57 239	60 688
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
	1 770 159	1 526 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	326 617	603 377
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-276 760	-48 350

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt avgifterna med 3 %.

Målning och renovering av tak genomfördes under året.

Mot bakgrund av kostnaden för takrenoveringen beslutade styrelsen att tillfälligt pausa amorteringen på föreningens långfristiga lån. Renoveringen, vilken var planerad påverkade även föreningens likvida medel. Ekonomisk planerat för att återigen bygga upp kassan till samma nivå som år 2021.

Styrelsen beslutade efter avvägningar kopplade till ränteläget att bära kostnaden för takrenoveringen från föreningens likvida medel och inte som planerat att uppta ytterligare lån för att bekosta renoveringen.

Föreningen gjorde en stor insats i att ställa i ordning föreningens gemensamma gård: nytt utemöblemang köptes in, nya trädgårdsarrangemang, anläggning av kompost m.m.

Staketet mot grannfastigheten på Tegelbruksvägen byttes ut.

En av vindsvåningarna, som tidigare bestått av två lägenheter, har under året sammanlagts till en lägenhet - innebärande att det numera finns en lägenhet om fyra rum i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	876	867	867	864
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 556	1 556	1 556	1 392
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 809	8 809	9 005	9 200
Elkostnad/m ² totalyta	34	23	19	25
Värmekostnad/m ² totalyta	175	172	160	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	31	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	94	102	111
Soliditet (%)	40	41	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-457	69	131	-1 130
Nettoomsättning (tkr)	1 466	1 455	1 455	1 434

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 576 m² bostäder och 27 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 336 103	0	0	12 336 103
Upplåtelseavgifter	437 075	0	0	437 075
Fond för yttre underhåll	261 470	140 000	-110 000	231 470
S:a bundet eget kapital	13 034 648	140 000	-110 000	13 004 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 206 149	-140 000	178 975	-3 245 123
Årets resultat	-457 180	-457 180	-68 975	68 975
S:a fritt eget kapital	-3 663 328	-597 180	110 000	-3 176 149
S:a eget kapital	9 371 320	-457 180	0	9 828 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-457 180
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 066 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	-3 663 329

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

261 470
-3 401 859

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 465 713	1 454 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 036	-1 189
Summa rörelseintäkter		1 468 749	1 453 334

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 347 361	-811 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 082	-156 776
Personalkostnader	Not 6	-46 276	-47 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 383	-218 562
Summa rörelsekostnader		-1 760 102	-1 234 243

RÖRELSERESULTAT

-291 353 **219 091**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 201	-150 179
Summa finansiella poster		-165 827	-150 116

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-457 180 **68 975**

ÅRETS RESULTAT

-457 180 **68 975**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	22 801 607	23 015 990
Summa materiella anläggningstillgångar	22 801 607	23 015 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 801 607	23 015 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 728	5 062
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	494 425	722 831
Summa kortfristiga fordringar	509 153	727 893
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 760	2 542
Summa kassa och bank	1 760	2 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	510 913	730 434
SUMMA TILLGÅNGAR	23 312 520	23 746 424

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 773 178	12 773 178
Fond för yttre underhåll	Not 10	261 470	231 470
Summa bundet eget kapital		13 034 648	13 004 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 206 149	-3 245 123
Årets resultat		-457 180	68 975
Summa fritt eget kapital		-3 663 328	-3 176 149
SUMMA EGET KAPITAL		9 371 320	9 828 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 887 000	13 531 000
Summa långfristiga skulder		10 887 000	13 531 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 644 000	0
Leverantörsskulder		81 261	73 897
Skatteskulder		101 946	98 716
Övriga skulder		35 098	28 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	191 895	185 531
Summa kortfristiga skulder		3 054 200	386 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 312 520	23 746 424

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 344 987	1 331 670
Hyror bostäder	60 744	60 744
Hyror lokaler	43 500	43 500
Överlåtelse/pantsättning	15 698	0
Avgift andrahandsuthyrning	804	18 638
Öresutjämning	-19	-29
	1 465 713	1 454 523

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 036	-1 189
	3 036	-1 189

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	46 365	55 785
	Fastighetskötsel beställning	9 252	10 048
	Fastighetskötsel gård beställning	0	18 750
	Snöröjning/sandning	5 061	5 049
	Städning entreprenad	28 442	27 775
	Gemensamma utrymmen	391	3 339
	Gård	94 785	15 515
	Serviceavtal	4 362	5 910
	Förbrukningsmateriel	145	2 779
		188 803	144 950
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 094	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 750
	Tvättstuga	5 519	5 450
	Entré/trapphus	2 775	7 175
	Lås	10 854	0
	VVS	0	1 320
	Ventilation	47 070	13 023
	Elinstallationer	13 960	4 675
	Mark/gård/utemiljö	0	1 886
	Vattenskada	13 511	4 462
		95 783	47 741
	Periodiskt underhåll		
	Tak	525 000	0
	Fasad	0	110 000
		525 000	110 000
	Taxebundna kostnader		
	El	54 599	37 557
	Värme	280 172	276 365
	Vatten	56 714	53 286
	Sophämtning/renhållning	23 911	25 196
		415 396	392 404
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 620	46 374
	Kabel-TV	20 651	19 709
		70 271	66 083
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	52 108	49 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 347 361	811 066

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	50
	Tele- och datakommunikation	3 451	1 614
	Inkassering avgift/hyra	1 024	0
	Hysesförluster	0	5 062
	Revisionsarvode extern revisor	21 100	20 488
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	2 162	1 326
	Fritids- och trivselkostnader	1 591	0
	Förvaltningsarvode	90 953	88 984
	Administration	25 975	3 815
	Korttidsinventarier	0	3 398
	Konsultarvode	5 375	26 399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 190
		152 082	156 776

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 658	36 100
	Sociala kostnader	10 618	11 740
		46 276	47 840

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	214 383	214 383
	Förbättringar	0	4 179
		214 383	218 562

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 293 415	26 293 415
	Utgående anskaffningsvärde	26 293 415	26 293 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 277 425	-3 058 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 383	-218 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 491 808	-3 277 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 801 607	23 015 990
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 579 055	4 579 055
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 286 000	21 045 000
	Taxeringsvärde mark	30 064 000	17 270 000
		59 350 000	38 315 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	38 000 000
	Lokaler	350 000	315 000
		59 350 000	38 315 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	167 900	121 995
	Klientmedel hos SBC	218 656	393 794
	Fordringar kreditfakturor	1 668	0
	Räntekonto hos SBC	106 201	207 042
		494 425	722 831
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	231 470	114 945
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 000	-23 475
	Vid årets slut	261 470	231 470

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,210 %	1 000 000	1 000 000	2024-12-28
SEB	3,220 %	2 644 000	2 644 000	2023-06-28
SEB	1,210 %	4 910 000	4 910 000	2024-12-28
SEB	1,210 %	4 977 000	4 977 000	2024-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 531 000	13 531 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 644 000	0	
		10 887 000	13 531 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 531 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 229 000	16 229 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	47 400
Sociala avgifter	15 000	15 300
Ränta	5 599	3 640
Avgifter och hyror	122 996	114 129
Hyresförlust	0	5 062
	191 895	185 531

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer under kommande verksamhetsår bland annat se över behovet av att underhålla föreningens fönster samt skorstenar.

Vidare kommer styrelsen se över föreningens lån i syfte att undvika lägsta möjliga ränta på de mindre lånedelar som löper ut. Planen är fortsatt att föreningen ska amortera på de nuvarande lånen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Sofie Hederstierna
Ordförande

Victor Bergqvist
Ledamot

Jessica Eklund
Ledamot

George Hamnström
Ledamot

Nicolina Håkansson
Ledamot

Rasmus Lidén
Ledamot

Markus Silberstein Hont
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Org.nr 769605-9299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Tegelbruket** för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 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 Tegelbruket** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm enligt datum på min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se