



Org Nr: 769617-1367

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11

Org.nr: 769617-1367

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 11 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	138	11 079
Lokaler	2	1 102
Förråd	22	112
Garageplatser	77	
Parkeringar	19	
MC-plats	1	

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 2010.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- > Byte till nya staket och spaljéer utmed fastigheten vid garage & S47.
- > Utförd OVK-besiktning av lokalerna.
- > Ommålning av alla radhus på taket.
- > Slipning och målning av sokkassuner.
- > Blottläggning tätskikt innergården för inspektion.
- > Förbättrat skalskyddet genom upphandling av övervakningskameror till alla entréer samt garage.
- > Installation av fler elbilsaddare i garage.
- > Renovering av fläktmotor och ljudfälla till luftutblåset vid Sandhamngatan 47.
- > Installation av nya gånggrindar vid förskolegången vid Sandhamngatan 50.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fastighet	Påbörjad utredning av sorteringsmöjligheter för matavfall (obligatoriskt från 1 jan 2023)
2022	Fastighet	Montering och uppstart av kamerabevakning av entréer samt garage
2022	Fastighet	Byte av takfläkt för brandgas
2022	Fastighet	Golvård av linoleumgolvs i vissa passager & marmor i entréer
2022	Innergård	Upphandling leverantör för färdigställande av innergården
2022	Innergård	Färdigställandet av byggandet av den nya innergården
2022	Radhusterrasser	Åtgärder gällande vattenavrinning från radhusterrasser
2022	Loftgångar	Åtgärder gällande vattenavrinning från Loftgångar plan 3
2022	Garage	Införande av nya lättillgängliga betal-p-platser för vanliga cyklar samt lådcyklar och elmpeder. Ytterligare optimering av befintliga parkeringsplatser för cyklar
2022	Garage	Målning av golv och väggar i passager till garaget

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11

### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har upphandlat ekonomisk förvaltning och ny leverantör blev Fastum. Detta bör förkorta kommunikationsvägen mellan ekonomisk och teknisk förvaltning då de numera är samma företag.

Nya Postboxar från Postnord, för mottagandet av paket, utplacerade vid porten Sehlstedtgatan 5.

Framtagandet av 1 ny p-plats utanför Sandhamnsgatan 47.

Två av föreningens större lån omförhandlas under 2022. Styrelsen har därför beslutat att lägga sin låneförvaltning hos HSB som i egenskap av stor aktör på marknaden har en bra förhandlingsposition.

Styrelsen beslutade i december att avvakta med att amortera på föreningens lån under 2021 samt ej budgetera för amortering 2022 - detta av försiktighetsskäl då det budgeterade underhållet för 2022 är satt högt då den är osäker. Budgeten avseende arbetet med innergården var oviss då tätskiktets beskaffenhet fortfarande var okänd. Dessutom behöver vattenavrinningen från radhusterrasser och loftgångar åtgärdas inom en snar framtid.

Under 2022 kommer vi ha en klarare bild efter upphandlingar av dessa två stora projekt. Styrelsens målsättning är att om utrymme finns göra en större extraamortering i slutet av 2022.

Installation av hjärtstartare i alla trapphus.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10.

Vid stämman deltog 43 medlemmar varav 43 var röstberättigade. Röstlängden utökades till 44 vid punkt 15.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Gyllenlans	Ordförande
Thomas Enggård	Vice ordförande
Lovisa Strauss	Ledamot
Oscar Sandberg	Ledamot
Anna Wigsén	Ledamot
Anna Westberg	Ledamot
Linus Andersson	Ledamot
Johannes Holmgren	Suppleant
Johan Mjöberg	Suppleant
Agneta Lundin	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-05-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Gyllenlans	Ordförande
Dennis Ersöz	Ledamot
Karolin Guldevall	Ledamot
Lovisa Strauss	Ledamot
Anna Wigsén	Ledamot
Thomas Enggård	Ledamot (avgick i augusti 2021 pga flytt från föreningen)
Anna Westberg	Ledamot (avgick i juli 2021 pga flytt från föreningen)
Johannes Holmgren	Suppleant
Johan Mjöberg	Suppleant
Agneta Lundin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ordinarie styrelsemedlemmar och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11

---

### Revisorer

Lena Zozulyak från Borevision i Sverige AB.

### Valberedning

Valberedningen består av Hans Öberg och Anders Westberg.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-31

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Kvalité

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka kan påvisa en historiskt bra kvalité i vår förening eller hos referenser.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 216 (220) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 24 (20) överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11

## Flerårsöversikt

## Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	268	352	326	365	317
Skuldsättning, kr/kvm	13 456	13 467	13 661	13 911	14 074
Räntekänslighet, %	25%	25%	25%	26%	26%
Energikostnad, kr/kvm	163	97	117	124	112
Driftskostnad, kr/kvm*	485	385	414	370	352
Årsavgifter, kr/kvm	606	605	605	605	605
Totala intäkter, kr/kvm*	927	932	933	907	900

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	11 386	11 296	11 300	10 986	10 916
Resultat efter finansiella poster i tkr	-6 718	-1 679	-2 162	-5 681	-4 700
Soliditet %	76%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

## Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

## Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

## Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

## Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11****Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		11 386 475
Rörelsekostnader	-	15 967 349
Finansiella poster	-	2 137 034
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 717 908</b>
Planerat underhåll	+	5 066 245
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 942 708
<b>Årets sparande</b>		<b>3 291 045</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>268</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	553 380 000	900 000	2 134 162	-19 457 908	-1 678 900
Reservering till fond 2020			1 830 600	-1 830 600	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 020 606	1 020 606	
Balanserat i ny räkning				-1 678 900	1 678 900
Årets resultat					-6 717 908
Belopp vid årets slut	553 380 000	900 000	2 944 156	-21 946 802	-6 717 908

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-21 946 802
Årets resultat	-6 717 908
	<b>-28 664 710</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 830 600
Ianspråktagande av underhållsfond	-4 774 756
Balanserat resultat	-25 720 554
	<b>-28 664 710</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-28 664 710</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 386 475	11 295 808
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 367 613	-4 159 286
Övriga externa kostnader	Not 3	-198 197	-234 863
Planerat underhåll		-5 066 245	-1 020 606
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-392 586	-375 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 942 708	-4 925 281
Summa rörelsekostnader		<u>-15 967 349</u>	<u>-10 715 877</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 580 874</b>	<b>579 931</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 424	17 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 152 458	-2 276 575
Summa finansiella poster		<u>-2 137 034</u>	<u>-2 258 832</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 717 908</b>	<b>-1 678 900</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	692 115 280	696 709 444
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	280 500
		<u>692 115 280</u>	<u>696 989 944</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>692 115 280</u>	<u>696 989 944</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		778	9 683
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 150 336	4 526 764
Avräkningskonto Fastum		384 623	0
Övriga fordringar	Not 9	18 367	18 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	177 139	223 310
		<u>1 731 243</u>	<u>4 778 272</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 731 243</u>	<u>6 778 272</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>696 846 523</b></u>	<u><b>703 768 216</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	553 380 000	553 380 000
Upplåtelseavgifter	900 000	900 000
Yttre underhållsfond	<u>2 944 156</u>	<u>2 134 162</u>
	557 224 156	556 414 162
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-21 946 802	-19 457 908
Årets resultat	<u>-6 717 908</u>	<u>-1 678 900</u>
	-28 664 710	-21 136 808
Summa eget kapital	<u>528 559 446</u>	<u>535 277 354</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>67 684 008</u>	<u>154 352 509</u>
	67 684 008	154 352 509
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 97 613 501	11 168 501
Leverantörsskulder	330 059	461 310
Skatteskulder	226 768	278 229
Övriga skulder	Not 14 53 000	189 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 379 741</u>	<u>2 040 750</u>
	100 603 069	14 138 353
Summa skulder	168 287 077	168 490 862
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>696 846 523</u></b>	<b><u>703 768 216</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 717 908	-1 678 900
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 942 708	4 925 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 775 200	3 246 380
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 224	25 632
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 716	9 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 700 260	3 281 967
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-68 045	-280 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-68 045	-280 500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-223 501	-2 405 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-223 501	-2 405 664
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 991 805</b>	<b>595 803</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 526 764</b>	<b>5 930 961</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 534 959</b>	<b>6 526 765</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 710 494	6 703 680
Hyror	4 603 040	4 500 591
Övriga intäkter	134 209	137 405
Bruttoomsättning	<u>11 447 743</u>	<u>11 341 676</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-61 220	-45 868
Hyresförluster	-48	0
	<b>11 386 475</b>	<b>11 295 808</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	865 866	726 341
Reparationer	821 426	801 467
El	913 211	624 683
Uppvärmning	446 543	358 936
Vatten *	653 439	226 340
Sophämtning	111 557	89 860
Fastighetsförsäkring	97 047	94 434
Kabel-TV och bredband	264 795	260 824
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	603 411	500 532
Förvaltningsarvoden	513 914	429 226
Övriga driftkostnader	76 403	46 644
	<b>5 367 613</b>	<b>4 159 286</b>
* beror på att det gjordes en avläsning till Stockholm Vatten som korrigerade tidigare års avläsningar		
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	720
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 627	35 519
Administrationskostnader	118 070	152 764
Extern revision	20 500	0
Konsultkostnader	0	28 750
Medlemsavgifter	0	17 110
	<b>198 197</b>	<b>234 863</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	300 000	300 000
Sociala avgifter	92 586	75 841
	<b>392 586</b>	<b>375 841</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 479	1 589
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 513	15 625
Övriga ränteintäkter	432	529
	<b>15 424</b>	<b>17 743</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 150 374	2 276 016
Övriga räntekostnader	2 084	559
	<b>2 152 458</b>	<b>2 276 575</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	572 974 324	572 974 324
Anskaffningsvärde mark	159 721 825	159 721 825
Årets investeringar	348 545	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>733 044 693</b>	<b>732 696 149</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-35 986 705	-31 061 424
Årets avskrivningar	-4 942 708	-4 925 281
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 929 413</b>	<b>-35 986 705</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>692 115 280</b>	<b>696 709 444</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	290 000 000	290 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	280 000 000	280 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 200 000	15 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>610 200 000</b>	<b>610 200 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	280 500	0
Årets investeringar	-280 500	280 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>280 500</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	18 367	18 515
	<b>18 367</b>	<b>18 515</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	176 014	223 160
Upplupna intäkter	1 125	150
	<b>177 139</b>	<b>223 310</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Lånenummer	Villkorsändr dag
	Ränta	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22263218	0,88% 2025-02-14
	SBAB	22263250	1,58% 2022-09-08
	SBAB	22263269	1,40% 2025-08-15
	SBAB	22263277	1,35% 2022-03-08
	SBAB	30512111	1,15% 2024-12-06
	SBAB	31305845	0,65% 2022-09-20
		165 297 509	397 012
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		163 312 449
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>67 684 008</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	203 700 000	203 700 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	<u>97 613 501</u>	<u>11 168 501</u>
		<b>97 613 501</b>	<b>11 168 501</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	35 846	31 246
	Momsskuld	15 654	158 317
	Övriga kortfristiga skulder	<u>1 500</u>	<u>0</u>
		<b>53 000</b>	<b>189 563</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	153 425	184 449
	Förutbetalda hyror och avgifter	401 021	1 155 763
	Övriga upplupna kostnader	<u>1 825 295</u>	<u>700 538</u>
		<b>2 379 741</b>	<b>2 040 750</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anna Wigsén

.....  
Dennis Ersöz

.....  
Karolin Ulla El Guldevall

.....  
Lovisa Strauss

.....  
Mattias Gyllenlans

.....  
Min revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor vald av stämman

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## KAROLIN ULLA ELISABET GULDEVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19811101xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2022-05-13 13:48:01 UTC



## Lovisa Strauss

Styrelseledamot

Serienummer: 19760129xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-05-13 13:49:25 UTC



## ANNA WIGSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920608xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-13 14:16:19 UTC



## Dennis Ersöz

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2022-05-13 14:23:45 UTC



## MATTIAS GYLLENLANS

Styrelseordförande

Serienummer: 19701231xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-13 15:22:22 UTC



## LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-13 15:36:30 UTC



Penneo dokumentnyckel: INYEZ-SZF4N-SEIEW-KELMQ-ZUIW0-Q41IK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegeludden 11, org.nr. 769617-1367

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeludden 11 för räkenskapsåret 2021.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelludden 11 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2022

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LENA ZOZULYAK**

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-13 15:36:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>