



# Årsredovisning 2022



## Brf Tegeludden 11

Org nr 769617-1367

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Tegeludden 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är byggd 1962, värdeår 2010.

### **Fastighetsfördelning**

Bostadsrätter	138	10 891
Lokaler	2	1 102
Förråd	22	112
Garageplatser	77	1 925
Parkeringar	19	
MC-plats	1	

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen betalar full fastighetsavgift. 2022 var avgiften 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum AB.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under året. Parkeringsavgifterna höjdes i december 2022. Årsavgiften höjs med 15% från 2023-04-01.

### **Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

- Upphandling samt färdigställande av projekt trevligare innergård och tätskiktsreovering
- Golvvård av linoleumgolv i vissa passager & marmor i entréer
- Ommålning av balkongdörrar på etagelägenheterna
- Införande av sortering av matavfall
- Installation av kamerabevakning av entréer och garage
- Installation av 12 st nya elbilsaddare i garage
- Målning av nya hyresgästens Thoréns förskolelokaler

### **Planerade underhåll under 2023**

Fastighet	Översyn terrassdörrar och isolering
Garage	Införande av nya lättillgängliga betal-p-platser för vanliga cyklar samt lådcyklaroch elcyklar. Ytterligare optimering av befintliga parkeringsplatser för cyklar
Radhusterrasser	Åtgärder gällande vattenavrinning från radhusterrasserFöreslås göras i tre omgångar
Loftgångar	Åtgärder gällande vattenavrinning från Loftgångar plan 3
Fastighet	OVK-besiktning av lägenheter

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

### **Övriga väsentliga händelser**

Två av föreningens större lån har omförhandlats under 2022. Styrelsen har därför beslutat att lägga sin låneförvaltning hos HSB som i egenskap av stor aktör på marknaden har en bra förhandlingsposition. Ett av lånen löper nu med rörlig ränta medan det andra har bundits till 3,46% i 4 år. Ett nytt lån om 2 miljoner kronor togs i samband med flytt av lån till Handelsbanken då föreningens likviditet var för dålig. Inga extraamorteringar har gjorts under 2022, men de nya lån som tagitsupp löper med 0,5% bindande amortering.

Under året har föreningen sökt efter en ny hyresgäst till förskolelokalen eftersom tidigare kontrakt löpte ut under året. Ny hyresgäst sedan 1 augusti med avtal på 10 år är Thoréns förskolor. Under en period mellan hyresgäster stod lokalen tom ca 1,5 månad då den även målades om till en kostnad av 200 tkr. Den nya förskolan erbjöds även en hyresreduktion på 2 månader. Sammantaget har detta minskat föreningens intäkter från lokalen med ca 550 tkr under 2022.

Under året har föreningen omstrukturerat parkeringsmöjligheterna i gränden mellan T11 och T17 för att uppnå tillräckligt med uppställningsplatser för brandfordon då brandskyddet tidigare varit eftersatt. Föreningen har i samband med detta även gjort om två (av fyra) så kallade säsongs-p-platser till ordinarie p-platser för att bibehålla antalet parkeringar.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30  
Vid stämman deltog 49 röstberättigade.

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2022-05-30 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Mattias Gyllenlans	Ordförande
Dennis Ersöz	Ledamot
Karolin Guldevall	Ledamot
Lovisa Strauss	Ledamot
Anna Wigsén	Ledamot
Johannes Holmgren	Suppleant
Johan Mjöberg	Suppleant
Agneta Lundin	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-30 haft följande sammansättning:

Karolin Guldevall	Ordförande
Maria Franquelli	Ledamot
Anna Wigsén	Ledamot (avgick i oktober 2022)
Lovisa Strauss	Ledamot
Dennis Ersöz	Ledamot
Edith Grundin	Ledamot (avgick i september 2022)
Malin Schmidt	Ledamot (avgick i september 2022)
Agneta Lundin	Suppleant
Johannes Holmgren	Suppleant
Mattias Gyllenlans	Suppleant

Under perioden från extrastämman 2022-11-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Karolin Guldevall	Ordförande
Lovisa Strauss	Ledamot
Maria Franquelli	Ledamot
Dennis Ersöz	Ledamot
Peter Ahlstedt	Ledamot
Lars Asp	Ledamot
Bo Lundgren	Ledamot
Agneta Lundin	Suppleant
Johannes Holmgren	Suppleant
Mattias Gyllenlans	Suppleant

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden (varav två konstituerande) samt en extrastämman i november 2022 där nya ledamöter valdes in.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

### **Revisorer**

Lena Zozulyak  
Borevision AB

### **Valberedning**

Hans Öberg,  
Johan Mjöberg

### **Underhållsplan**

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 13 oktober.

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 penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### **Kvalité**

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

#### **Miljö**

Föreningen har som ambition att anlita leverantörer som tar ett miljömässigt ansvar.

#### **Social**

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

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 218 (214) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 10 (24) överlåtelser skett.

<b>Nyckeltal- Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning i tkr	10 664	11 386	11 296	11 300	10 986
Resultat efter finansiella poster i tkr	-9 365	-6 718	-1 679	-2 162	-5 681
Soliditet (%)	75	76	76	76	76
Årsavgifter kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter kr/kvm	889	927	932	933	907
Sparande kr/kvm	174	268	352	326	365
Skuldsättning kr/kvm	13 920	13 456	13 467	13 661	13 911
Energikostnad kr/kvm	152	163	97	117	124
Driftskostnad kr/kvm	525	485	385	414	370

Total boyta och lokalyta är 11 993 kvm. Boytan är 10 891 kvm och lokalytan är 1 102 kvm. Kvadratmeterytan är justerad så vissa nyckeltal går inte att jämföra rakt av. I flera föregående ÅR så har den felaktiga ytan 11079 kvm använts, den är nu justerad till 10890 kvm.

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, samt att kunna följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening under åren.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Totala intäkter kr/kvm

Föreningens totala intäkter (årsavgifter och hyresintäkter mm) för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter.

#### Sparande kr/kvm

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.

#### Skuldsättning 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 bostadsrätts andelsvärde.

#### Energikostnad kr/kvm

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.

#### Driftskostnad kr/kvm

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.

#### **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.

Årets resultat	- 9 365 278
+ Planerat underhåll	6 504 087
+ Avskrivningar	4 952 795
<b>Årets sparande</b>	<b>2 091 604</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>174</b>

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	553 380 000	900 000	2 944 156	-21 946 802	-6 717 908	<b>528 559 446</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 944 156	-3 773 752	6 717 908	<b>0</b>
Årets resultat					-9 365 278	<b>-9 365 278</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>553 380 000</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>-25 720 554</b>	<b>-9 365 278</b>	<b>519 194 168</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 720 554
årets förlust	-9 365 278
	<b>-35 085 832</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll

1 152 000

Nyttjas från fond för yttre underhåll

-1 152 000

i ny räkning överföres

-35 085 832

**-35 085 832**

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetstaxeringsvärdet för byggnaden.

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



<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 664 654	11 386 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 664 654</b>	<b>11 386 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-11 230 512	-9 867 336
Övriga externa kostnader	4	-1 177 605	-764 719
Personalkostnader	5	-391 782	-392 586
Avskrivningar	6	-4 952 795	-4 942 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 752 694</b>	<b>-15 967 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 088 040</b>	<b>-4 580 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		728	15 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 277 966	-2 152 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 277 238</b>	<b>-2 137 034</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 365 278</b>	<b>-6 717 908</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 365 278</b>	<b>-6 717 908</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	687 407 940	692 115 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>687 407 940</b>	<b>692 115 280</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>687 407 940</b>	<b>692 115 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 997	778
Övriga fordringar	7	1 197 341	4 553 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	198 420	177 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 400 758</b>	<b>4 731 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 400 758</b>	<b>4 731 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>688 808 698</b>	<b>696 846 523</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 280 000	554 280 000
Fond för yttre underhåll		0	2 944 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>554 280 000</b>	<b>557 224 156</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 720 554	-21 946 802
Årets resultat		-9 365 278	-6 717 908
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 085 832</b>	<b>-28 664 710</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>519 194 168</b>	<b>528 559 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	112 681 152	67 684 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>112 681 152</b>	<b>67 684 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	54 253 853	97 613 501
Förskott från kunder		39 846	35 846
Leverantörsskulder		332 992	330 059
Skatteskulder		223 560	226 768
Övriga skulder		53 952	33 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 029 175	2 363 343
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 933 378</b>	<b>100 603 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>688 808 698</b>	<b>696 846 523</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-9 365 276	-6 717 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 952 795	4 942 708
Förändring skatteskuld/fordran		-3 208	-51 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 415 689</b>	<b>-1 826 661</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-143 769	55 224
Förändring av kortfristiga skulder		-306 835	71 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 866 293</b>	<b>-1 700 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-245 455	-68 045
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-245 455</b>	<b>-68 045</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		1 637 496	-223 501
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 637 496</b>	<b>-223 501</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 474 252</b>	<b>-1 991 806</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 534 959	6 526 765
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 060 707</b>	<b>4 534 959</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

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 förfallodagen.

#### 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 1 519 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	6 702 189	6 710 494
Hyror	3 824 854	4 541 772
Övriga intäkter	137 612	134 209
	<b>10 664 655</b>	<b>11 386 475</b>

## Not 3 Drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	739 365	836 316
Reparationer	730 670	874 845
Planerat underhåll	6 504 087	5 066 245
Fastighetsel	1 284 366	913 210
Uppvärmning	572 852	446 543
Vatten och avlopp	271 190	653 439
Avfallshantering	98 110	111 557
Försäkringskostnader	97 426	97 047
Kabel-TV och bredband	260 824	264 795
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	671 622	603 342
	<b>11 230 512</b>	<b>9 867 339</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier och material	24 098	49 856
Administrationskostnader	115 951	138 764
Revisionsarvode extern revisor	22 086	20 500
Ekonomisk förvaltning	255 621	442 177
Teknisk förvaltning	635 495	0
Medlem/föreningsavg	8 730	0
Konsultkostnader	97 497	15 355
Övriga förvaltningskostnader	18 128	98 067
	<b>1 177 606</b>	<b>764 719</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	300 000	300 000
Sociala avgifter	91 782	92 586
	<b>391 782</b>	<b>392 586</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden byggnader	573 322 869	572 974 324
Inköp	245 455	348 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>573 568 324</b>	<b>573 322 869</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-40 929 413	-35 986 705
Årets avskrivningar byggnader	-4 952 795	-4 942 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-45 882 208</b>	<b>-40 929 413</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	159 721 825	159 721 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>159 721 825</b>	<b>159 721 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>687 407 941</b>	<b>692 115 281</b>
Taxeringsvärden byggnader	384 000 000	315 000 000
Taxeringsvärden mark	424 200 000	295 200 000
	<b>808 200 000</b>	<b>610 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	527 686 116	532 393 456
Bokfört värde mark	159 721 825	159 721 825
	<b>687 407 941</b>	<b>692 115 281</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	92 907	18 367
Avräkningskonto förvaltare	1 060 706	4 534 959
Laddkort fordringar	43 729	0
	<b>1 197 342</b>	<b>4 553 326</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	198 420	176 014
Upplupna intäkter		1 125
	<b>198 420</b>	<b>177 139</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 22263218	0,88	2025-02-14	17 670 112	17 852 509
SBAB 22263250			0	43 250 000
SBAB 22263269	1,40	2025-08-15	30 000 000	30 000 000
SBAB 22263277	1,35	2023-03-08	43 250 000	43 250 000
SBAB 30512111	1,15	2024-12-06	20 000 000	20 000 000
SBAB 31305845	0,65		0	10 945 000
Stadshypotek HB 575808	3,07	2023-03-20	10 821 456	0
Stadshypotek HB 590976	3,46	2026-12-01	45 193 437	0
			<b>166 935 005</b>	<b>165 297 509</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			54 253 853	97 613 501

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	253 237	153 425
Styrelsearvoden	300 000	0
Sociala avgifter	92 184	0
Förutbetalda avgifter och hyror	874 008	384 623
Övr uppl kostn och förutb int.	509 746	1 825 295
	<b>2 029 175</b>	<b>2 363 343</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	297 500 000	203 700 000
	<b>297 500 000</b>	<b>203 700 000</b>



Stockholm

Karolin Guldevall  
Ordförande

Maria Franquelli

Lovisa Strauss

Dennis Ersöz

Bo Lundgren

Peter Ahlstedt

Lars Asp

Min revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Lena Zozulyak  
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."

## BO LUNDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19470212xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-05-28 15:37:10 UTC



## Lars Asp

Styrelseledamot

Serienummer: 19451223xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-05-28 15:43:02 UTC



## DENNIS ERSÖZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-28 17:00:02 UTC



## Lovisa Strauss

Styrelseledamot

Serienummer: 19760129xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-05-28 18:53:51 UTC



## Jonas Peter Ahlstedt

Styrelseledamot

Serienummer: 19700508xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-05-28 19:31:53 UTC



## KAROLIN ULLA ELISABET GULDEVALL

Styrelseordförande

Serienummer: 19811101xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-05-28 20:26:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4LOBE-YM1KF-P01BM-FAXP6-CCUWE-606KO

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/validator>

# 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."

## Maria De Los A Franquelli Cabrera

Styrelseledamot

Serienummer: 19680228xxxx

IP: 195.228.xxx.xxx

2023-05-28 21:28:09 UTC



## LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-05-29 05:47:52 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/validator>

## 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 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 den 31 december 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Tegeludden 11 för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

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: 90.225.xxx.xxx

2023-05-29 05:46:29 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/validator>