



# Årsredovisning 2023



## Brf Tegeludden 11

Org nr 769617-1367

**fastum**

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

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Tegeludden 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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. 2023 var avgiften 1 589 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 höjdes med 15% från 2023-04-01. Fortsatt ökade kostnader för drift och underhåll av fastigheten medför att årsavgiften kommer höjas med 7% från 2024-04-01 för att förstärka föreningens ekonomi.

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

- OVK besiktning av lägenheter.
- Översyn av värmepumpar för radhusen.

### **Planerade underhåll under 2024**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Fastighet       | - OVK besiktning av lokaler och gemensamma utrymmen.<br>- Golvvård av linoleumgolvs i vissa passager & marmor i entréer.                               |
| Garage          | - Införande av nya betal-p-platser för vanliga cyklar samt lådcyklar och elmopeder. Ytterligare optimering av befintliga parkeringsplatser för cyklar. |
| Radhusterrasser | - Åtgärder gällande vattenavrinning från radhusterrasser.  |

### **Övriga väsentliga händelser**

- Omförhandling av avtal för teknisk förvaltning med Fastum AB avseende 2024.
- Nytt avtal med Telenor AB för bredband och TV.
- Avtal tecknat med JC miljöstad AB avseende snöröjning.
- Upplåtelse av ett utrymme om 6 m2 till lgh 133.

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls **2023-06-12**  
Vid stämma deltog 49 röstberättigade.

Styrelsen har under perioden fram till stämman **2023-06-12** haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
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 efter ordinarie föreningsstämma **2023-06-12** haft följande sammansättning:

Karolin Guldevall	Ordförande
Peter Ahlstedt	Vice ordförande
Bo Lundgren	Kassör
Lovisa Strauss	Informationsansvarig
Katarina Linde	Informationsansvarig
Dennis Ersöz	Sekreterare
Lars Asp	Ledamot
Patrik Brage	Suppleant
Agneta Lundin	Suppleant
Anders Roslund	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden (varav ett konstituerande).

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Lena Zozulyak  
Borevision AB

### **Valberedning**

Johan Mjöberg  
Hans Öberg

### **Underhållsplan**

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 2023-08-22.

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 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 217 (218) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2022). Under året har 8 (10) överlåtelser skett.

<b>Nyckeltal- Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning i tkr	12 825	10 664	11 386	11 296	11 300
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 607	-9 365	-6 718	-1 679	-2 162
Soliditet (%)	75	75	76	76	76
Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	685	615	615	615	615
Totala intäkter kr/kvm	925	889	927	932	933
Sparande kr/kvm	190	174	268	352	326
Skuldsättning kr/kvm	11 864	13 920	13 456	13 467	13 661
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 284	15 328	15 177	15 198	15 405
Energikostnad kr/kvm	131	152	163	97	117
Driftskostnad kr/kvm	424	525	485	385	414
Räntekänslighet (%)	22	25	25	25	25
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58	63	59	59	59

Den totala ytan är 14 030 kvm. Boytan är 10 891 kvm och övrig yta är 3 139 kvm. Från och med 2023 inkluderar den totala ytan även förrådsyta och garageyta.

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.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### 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/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### 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.

#### Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder, för att bibehålla samma sparande för framtida underhåll och investeringar.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **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	-2 606 719
+ Planerat underhåll	322 944
+ Avskrivningar	4 950 378
<b>Årets sparande</b>	<b>2 666 603</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>190</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	0	-25 720 554	-9 365 278	519 194 168
Ökning av insatskapital		125 000				125 000
Disposition av föregående års resultat:				-9 365 278	9 365 278	0
Årets resultat					-2 606 719	-2 606 719
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>553 380 000</b>	<b>1 025 000</b>	<b>0</b>	<b>-35 085 832</b>	<b>-2 606 719</b>	<b>516 712 449</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 085 831
årets förlust	-2 606 719
	<b>-37 692 550</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	1 152 000
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-322 944
i ny räkning överföres	-38 521 606
	<b>-37 692 550</b>

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.

### Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 606 719 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader samt ökade räntekostnader. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 2 347 829 Kr. Nyckeltalet ”sparande per kvadratmeter” uppgår till 190 kr /kvm. För att förbättra sparandet alternativt öka amorteringen på våra lån har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7% från 24-04-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 825 797	10 664 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 825 797</b>	<b>10 664 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-4 611 489	-11 230 512
Övriga externa kostnader	4	-936 497	-1 177 605
Personalkostnader	5	-384 418	-391 782
Avskrivningar	6	-4 950 378	-4 952 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 882 782</b>	<b>-17 752 694</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 943 015</b>	<b>-7 088 040</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 005	728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 555 739	-2 277 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 549 734</b>	<b>-2 277 238</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 606 719</b>	<b>-9 365 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 606 719</b>	<b>-9 365 278</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	682 304 152	687 407 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>682 304 152</b>	<b>687 407 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>682 304 152</b>	<b>687 407 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 808	4 997
Övriga fordringar	7	3 318 543	1 197 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	229 164	198 420
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 562 515</b>	<b>1 400 758</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 562 515</b>	<b>1 400 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>685 866 667</b>	<b>688 808 698</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 405 000	554 280 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>554 405 000</b>	<b>554 280 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 085 831	-25 720 554
Årets resultat		-2 606 719	-9 365 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 692 550</b>	<b>-35 085 832</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>516 712 450</b>	<b>519 194 168</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	92 439 855	112 681 152
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 439 855</b>	<b>112 681 152</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	74 017 280	54 253 853
Förskott från kunder		44 946	39 846
Leverantörsskulder		409 009	332 992
Skatteskulder		193 882	223 560
Övriga skulder		74 891	53 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 974 354	2 029 175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 714 362</b>	<b>56 933 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>685 866 667</b>	<b>688 808 698</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 606 719	-9 365 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 950 378	4 952 795
Förändring skatteskuld/fordran		-29 678	-3 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 313 981</b>	<b>-4 415 689</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 389	-143 769
Förändring av kortfristiga skulder		47 237	-306 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 347 829</b>	<b>-4 866 293</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		153 410	-245 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>153 410</b>	<b>-245 455</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		125 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-477 870	1 637 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-352 870</b>	<b>1 637 496</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 148 369</b>	<b>-3 474 252</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 060 706	4 534 959
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 209 075</b>	<b>1 060 707</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.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter	7 461 836	6 702 189
Hyror	5 077 082	3 824 854
Övriga intäkter	55 828	137 612
Elprisstöd	231 051	0
	<b>12 825 797</b>	<b>10 664 655</b>

I årsavgiften ingår bredband och TV samt värme och vatten.

## Not 3 Drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	798 556	739 365
Reparationer	437 196	730 670
Planerat underhåll	322 994	6 504 087
Fastighetsel	972 060	1 284 366
Uppvärmning	561 057	572 852
Vatten och avlopp	367 624	271 190
Avfallshantering	93 469	98 110
Försäkringskostnader	101 818	97 426
Kabel-TV och bredband	260 824	260 824
Hiss besiktning	14 608	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	681 282	671 622
	<b>4 611 488</b>	<b>11 230 512</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och material	47 522	24 098
Administrationskostnader	77 099	115 951
Revisionsarvode extern revisor	23 559	22 086
Ekonomisk förvaltning	149 492	255 621
Teknisk förvaltning	625 568	635 495
Medlem/föreningsavg	8 860	8 730
Konsultkostnader	0	97 497
Övriga förvaltningskostnader	0	18 128
Upprättande av underhållsplan	4 397	0
	<b>936 497</b>	<b>1 177 606</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	300 000	300 000
Sociala avgifter	84 418	91 782
	<b>384 418</b>	<b>391 782</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	573 568 324	573 322 869
Inköp	-153 410	245 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>573 414 914</b>	<b>573 568 324</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-45 882 208	-40 929 413
Årets avskrivningar byggnader	-4 950 378	-4 952 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-50 832 586</b>	<b>-45 882 208</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>682 304 153</b>	<b>687 407 941</b>
Taxeringsvärden byggnader	384 000 000	384 000 000
Taxeringsvärden mark	424 200 000	424 200 000
	<b>808 200 000</b>	<b>808 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	522 582 328	527 686 116
Bokfört värde mark	159 721 825	159 721 825
	<b>682 304 153</b>	<b>687 407 941</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	109 470	92 907
Avräkningskonto förvaltare	3 209 073	1 060 706
Laddkort fordringar	0	43 729
	<b>3 318 543</b>	<b>1 197 342</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	229 164	198 420
	<b>229 164</b>	<b>198 420</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 22263218	0,88	2025-02-14	17 472 670	17 670 112
SBAB 22263269	1,40	2025-08-15	30 000 000	30 000 000
SBAB 22263277	4,64	2024-03-08	43 250 000	43 250 000
SBAB 30512111	1,15	2024-12-06	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek HB 575808	4,69	2024-03-20	10 767 280	10 821 456
Stadshypotek HB 590976	3,46	2026-12-01	44 967 185	45 193 437
			<b>166 457 135</b>	<b>166 935 005</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			74 017 280	54 253 853

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	323 875	253 237
Styrelsearvoden	323 367	300 000
Sociala avgifter	99 526	92 184
Förutbetalda avgifter och hyror	918 117	874 008
Övr uppl kostn och förutb int.	309 471	509 746
	<b>1 974 356</b>	<b>2 029 175</b>



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	297 500 000	297 500 000
	<b>297 500 000</b>	<b>297 500 000</b>

Stockholm

Karolin Guldevall  
Ordförande

Peter Ahlstedt

Bo Lundgren

Lovisa Strauss

Katarina Linde

Dennis Ersöz

Lars Asp

Min revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Lena Zozulyak  
Revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tegeludden\_11.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 09:19:14

Dokumentet är undertecknat av:

 DENNIS ERSÖZ (19680220XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 11:11:57
 Lovisa Strauss (19760129XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 15:33:25
 Jonas Peter Ahlstedt (19700508XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-01 10:47:04
 BO LUNDGREN (19470212XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 11:22:12
 Katarina Linde (19670807XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 21:20:21
 KAROLIN ULLA ELISABET GULDEVALL (19811101XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 09:55:55
 Lars Asp (19451223XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 09:43:41
 LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2024-05-02 09:19:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tegeludden\_11.pdf (397973 byte)

2900D4BE4140A9A42A7E08441B027D80D95AFE9E4449E94234EE8E001A6F7FEB99106ABB9BB1BFE4D8F2  
9ED7A65095BEE36D38BC4CB612E927EB839D53B99F4E

<https://esign.summera.support/verify>

## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 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 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 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




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Tegeludden.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 09:09:06

Dokumentet är undertecknat av:

 LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor

2024-05-02 09:09:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse Brf Tegeludden.pdf (138923 byte)

D693BD737B454EB387400052B0F103CBAEBB6A16401784343DEC46E09FF590330D459E9240B5D57ED998  
951C71A9B7B278C60B5F995AEBF21633B2F24756EABB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

