

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 47 bilar och 3 MC), cykelförråd, tvättstuga och teknikrum för el, vs och ventilation. Det finns även 37 st extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Vidare finns en föreningslokal som hittills endast använts för styrelsemöten.

Värdeår: 2014

Lokaler/Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Hyresgäster TP Förskolor AB (förskola), UMI (restaurang), IP-Only (datakommunikation) och Skanova (telekommunikation).

Samfällighet

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

Försäkringar

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Ice Pool AB för snöröjning.
- Effekt Svenska AB fr.o.m. juli för städning, perioden januari-juni Global Fastighetsservice AB.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB gällande revision.
- Fortum gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.

- Etcon Fastighetsteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.
- Kone AB och Cibes-Kalea Sverige AB för hissar.

Lån

Föreningens lån uppgår till 107 000 000 kr. Den 30 september 2021 ska lån om totalt 2 mkr villkorsändras.

Fastighetsskatt

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Då fastigheten är nyligen uppförd finns inget underhåll planerat de kommande 3 åren.

Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 200 år. Bakgrund till detta är att byggnaden totalrenoverades under 2012-2014 och därmed är i nyskick och utan underhållsbehov i närtid.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har "exploderat" runt om i världen under 2020 och stor osäkerhet har skapats kring dess kort- och långsiktiga effekter på ekonomin och på samhället i stort. Till följd av Coronakrisen har Restaurang UMI ansökt om och fått beviljat en nedsättning av hyran med 50 procent för månaderna april juni 2020. Enligt då gällande stödpaket har Staten ersatt föreningen med 50 procent av nedsättningen. Kostnaden för föreningen uppgår till 24.750 kr.

En radonmätning i fastigheten avslutades i februari/mars 2020. Den uppmätta radonhalten ligger i allt väsentligt mellan 20-50 bq/kbm. Gränsvärdet är 200 bq/kvm.

En energideklaration för byggnaden har upprättats genom konsultföretaget AB Franska Buktens försorg. Byggnaden hamnade i energiklass D. Energideklarationen är giltig till 2030-05-14.

Laddstolpar har installerats till samtliga bilplatser i garaget. Laddstolparna togs i bruk vid årsskiftet 2019/20.

Hyran för en garageplats har marknadsanpassats. Kostnaden för en plats ligger från och med den 1 oktober 2020 på mellan 1.600-3.000 kr/månad beroende på storlek och tillgänglighet. En normalplats kostar 2.000 kr/månad. Hyran för garageplatserna hade varit oförändrade (1.500 kr/månad) alltsedan föreningen bildades 2014. Antalet garageplatser är begränsat och alla som vill ha en plats kan tyvärr inte få en sådan. Därmed anser styrelsen att det, av rättvise-/likabehandlingsskäl, är av stor vikt att garageplatserna hyrs ut på marknadsmässiga villkor.

En rensning av cykelförråden genomfördes i maj 2020.

Vid årsstämman i maj 2020 behandlades en motion enligt vilken de medlemmar som äger bostadsrätter på våning 5 hade uttryckt önskemål om att få förvärva del av takytan ovanför respektive lägenhet för att där bygga takterasser. Motionen bifölls. Utrednings-/projekterings-arbete pågår. Byggstart sannolikt tidigast våren 2022.

Lån om totalt 62,5 mkr förföll till betalning den 30 september 2020. Ett lån om 4 mkr löstes på förfallodagen. Resterande lån om 58,5 mkr flyttades till SBAB och lånebeloppet fördelades på tre lån med olika löptider och till räntesatser som med god marginal understiger räntan på det lån som löstes. Uppgifter om föreningens lån framgår av not 9 till årsredovisningen.

Föreningen har gått med i intresseorganisationen Bostadsrätterna. Medlemskapet ger bland annat tillgång till styrelserådgivning. För uppgift om övriga förmåner, för styrelse och medlemmar, hänvisas till Bostadsrätternas hemsida www.bostadsratterna.se.

Styrelsen har uppdragit åt konsultföretaget Sustend AB att upprätta en underhållsplan för fastigheten. Sustend AB gör en omfattande besiktning av fastigheten och med denna som underlag framställs en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. På grund av hög arbetsbelastning hos Sustend AB gjordes besiktningen först i februari 2021. Underhållsplanen ska utgöra en vägledning för nuvarande och kommande styrelser för vilka underhållsåtgärder som rekommenderas att utföras år för år och varför.

I månadsskiftet september/oktober 2020 genomförde Prevecon Brand & Riskkonsult AB, på styrelsens uppdrag, en brandskyddskontroll i fastigheten. Uppdraget resulterade bland annat i ett underlag för det systematiska brandskyddsarbete som nuvarande och kommande styrelser har att utföra. I detta sammanhang erinras medlemmarna om sin skyldighet att hålla fungerande brandvarnare i sina lägenheter.

En hjärtstartare har införskaffats och placerats i den lilla korridoren ut mot gården, mellan entréerna 7 och 9, på bottenplanet.

I november 2020 genomfördes en femårsbesiktning av byggnadens fasad. Här framkom att det är något fel på ytbehandlingen av de bruna skivor som utgör fasaden på plan 5 och 6. Ett antal skivor kommer att behöva bytas ut. Styrelsen för en dialog med PEAB runt detta.

Grannföreningen Brf Tegeludden 11 har beviljats bygglov för en bilparkeringsplats på den plats där det idag finns en cykelparkering, d v s utanför entrén till Sehlstedtsgränd 7. Marken varpå cykelparkeringen ligger ägs av Brf Tegeludden 11. Vidare har Brf Tegeludden 11 föreslagit att den vägbom som idag finns bortanför cykelparkeringen ska flyttas till vänster 8,5 meter. Detta skulle innebära att bommen hamnar i ett läge där tillgängligheten till vår entré skulle kraftigt begränsas. För flytt av bommen krävs inte bygglov.

Styrelsen har med kraft motsatt sig de föreslagna åtgärderna, i vart fall när det gäller flytten av bommen. Möten har ägt rum med företrädare för Brf Tegeludden 11. Läget är för närvarande oklart. Vår förening har ett servitut enligt vilket vi har rätt "att taga väg" över Tegeludden 11. Styrelsen har tvingats anlita en jurist som ska vara styrelsen behjälplig med rådgivning i detta synnerligen trista ärende.

I december 2020 träffades avtal med Securitas gällande installation av övervakningskameror i garage och i trapphusen på plan -1 och -2. Med uppkoppling mot larmcentral och med utryckning vid misstanke om intrång. Installationen färdigställdes i februari 2021 och anläggningen är nu i drift. Information om projektet har lämnats till medlemmarna genom lappar i brevlådorna.

De ständigt krånglande garageportarna har bytts ut under året. Vidare har belysningen i de allmänna utrymmena i garaget uppgäraderats. Föreningens andel (20%) av berörda kostnader uppgår till cirka 100 000 kr. Kostnaden har belastat föreningens resultat för 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 161 (161) st medlemmar och vid årets slut 161(161) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 15(15) st överlåtelse skett.

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Gustav Edemyr	Ordförande
Gunnar Mühlenbock	Ledamot
Claes Wallberg	Ledamot
Kristina Ekelund	Ledamot
David Rågberg	Ledamot

Carl Bernström	Suppleant
Anna Dobrov	Suppleant
Paula Akerman	Suppleant

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

Under 2020 har 10 st protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Tommy Donath, Auktoriserad revisor

Valberedning

Lena Palmberg
Lars Skarke

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 951	8 783	8 496	8 541
Resultat efter finansiella poster	2 741	2 514	2 438	2 286
Soliditet (%)	80,9	80,2	80,1	79,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	4 587 525	5 176 318	2 513 979	461 537 822
Disposition av föregående års resultat:		1 356 600	1 157 379	-2 513 979	0
Årets resultat				2 740 765	2 740 765
Belopp vid årets utgång	449 260 000	5 944 125	6 333 697	2 740 765	464 278 587

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 333 697
årets vinst	2 740 765
	9 074 462
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 356 600
i ny räkning överföres	7 717 862
	9 074 462

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

6

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 951 400	8 783 200
Övriga rörelseintäkter		211 401	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 162 801	8 783 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 074 257	-2 872 756
Övriga förvaltningskostnader	4	-287 260	-273 855
Personalkostnader	5	-131 420	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 725 246	-1 684 996
Summa rörelsekostnader		-5 218 183	-4 963 027
Rörelseresultat		3 944 618	3 820 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 530	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 205 383	-1 306 194
Summa finansiella poster		-1 203 853	-1 306 194
Resultat efter finansiella poster		2 740 765	2 513 979
Resultat före skatt		2 740 765	2 513 979
Årets resultat		2 740 765	2 513 979

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

565 595 140

567 280 136

Inventarier, verktyg och installationer

8

362 250

402 500

Summa materiella anläggningstillgångar

565 957 390

567 682 636

Summa anläggningstillgångar

565 957 390

567 682 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 632 539

1 551 765

Skattefordringar

0

104 175

Övriga fordringar

164 067

141 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 998

311 805

Summa kortfristiga fordringar

1 930 604

2 109 093

Kassa och bank

Kassa och bank

6 340 196

5 720 216

Summa kassa och bank

6 340 196

5 720 216

Summa omsättningstillgångar

8 270 800

7 829 309

SUMMA TILLGÅNGAR

574 228 190

575 511 945

4

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

449 260 000

449 260 000

Fond för yttre underhåll

5 944 125

4 587 525

Summa bundet eget kapital

455 204 125

453 847 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 333 697

5 176 318

Årets resultat

2 740 765

2 513 979

Summa fritt eget kapital

9 074 462

7 690 297

Summa eget kapital

464 278 587

461 537 822

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

105 000 000

111 000 000

Summa långfristiga skulder

105 000 000

111 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

2 000 000

0

Förskott från kunder

4 300

0

Leverantörsskulder

243 827

267 608

Skatteskulder

21 249

0

Övriga skulder

75 842

72 531

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 604 385

2 633 984

Summa kortfristiga skulder

4 949 603

2 974 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

574 228 190

575 511 945

G

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år:	
Byggnader	200	
Inventarier, verktyg och installationer	10	Fr.o.m. År 2020

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 648 492	4 647 600
Hyra lokaler	2 975 830	2 977 457
Hyrer garage/förråd	990 738	891 279
Fastighetsskatt	236 447	134 932
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	22 358	29 967
Vidarefakturerade kostnader	44 475	79 432
Övriga intäkter	33 060	22 533
	8 951 400	8 783 200

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	197 316	176 801
Fastighetsskötsel	207 192	266 296
Garage	213 680	6 531
Gård/trädgårdsskötsel	90 006	98 582
Hyra entrémattor	25 564	24 977
Snöröjning/sandning	17 983	56 339
Bevakningskostnader	7 526	18 546
Dörrar/lås	74 484	62 538
Hiss	156 298	48 646
Serviceavtal ventilation	33 488	0
Reparationer	46 841	31 575

El	329 963	403 837
Fjärrvärme	682 223	732 479
Vatten	104 535	296 944
Avfallshantering	60 541	59 221
Fastighetsförsäkring	115 194	93 470
Fastighetsskatt	302 000	182 281
Åtgärd lokal	0	64 972
Ventilation	150 388	68 012
Besiktningsskostnader	20 132	0
Vattenskada	4 390	142 745
Stamspolning	3 781	0
Grovsopor	16 038	13 586
Övriga fastighetskostnader	114 694	24 378
Reparation garage	100 000	0
	3 074 257	2 872 756

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/hemsida	33 460	23 573
Porto	10 634	8 998
Revision	24 078	50 159
Ekonomisk förvaltning	150 974	139 077
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	30 736	37 771
Bankkostnader	5 336	5 244
Övriga externa kostnader	24 654	9 033
Andrahandsuthyrningsavgift	7 388	0
	287 260	273 855

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 420	31 420
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	131 420	131 420

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	1 205 383	1 305 016
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	1 178
	1 205 383	1 306 194

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-8 979 864	-7 294 868
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 664 860	-8 979 864
Utgående redovisat värde	565 595 140	567 280 136
Taxeringsvärden byggnader	245 400 000	245 400 000
Taxeringsvärden mark	206 800 000	206 800 000
	452 200 000	452 200 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402 500	0
Inköp	0	402 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 500	402 500
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-40 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 250	0
Utgående redovisat värde	362 250	402 500

6

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek ränta 1,27% villkorsändringsdag 2020-09-30	0	58 500 000
Stadshypotek ränta 1,09% villkorsändringsdag 2022-09-30	46 500 000	46 500 000
Stadshypotek ränta 0,92% villkorsändringsdag 2020-09-30	0	4 000 000
Stadshypotek ränta 0,95% villkorsändringsdag 2021-09-30	0	2 000 000
SBAB ränta 0,45% villkorsändringsdag 2023-08-15	20 000 000	0
SBAB ränta 0,72% villkorsändringsdag 2024-08-15	20 000 000	0
SBAB ränta 0,77% villkorsändringsdag 2025-08-15	18 500 000	0
	105 000 000	111 000 000

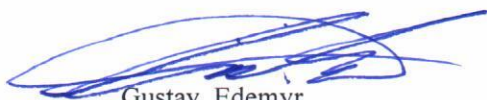
Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000

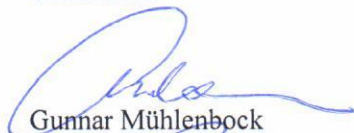
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En långvarig Coronapandemi med restriktioner, framför allt för restauranger, kan medföra att föreningen riskerar att drabbas av hyresförluster. Styrelsen bedömer dock att sådana förluster, om de uppkommer, skulle vara hanterbara med beaktande av föreningens nuvarande resultat och ekonomiska ställning. Några andra problem till följd av Coronapandemin, utöver det nyssnämnda, har styrelsen inte kunnat identifiera.

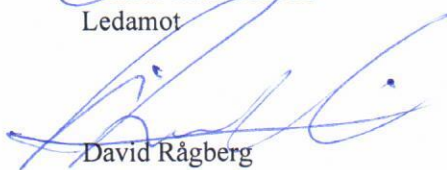
Stockholm den 13/4 2021



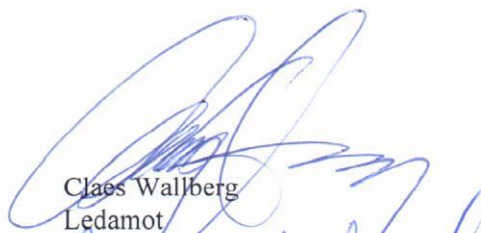
Gustav Edemyr
Ordförande



Gunnar Mühlenbock
Ledamot



David Rågberg
Ledamot



Claes Wallberg
Ledamot



Kristina Ekelund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17, org.nr 769624-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2021-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor