

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkte 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 för fastighetsförvaltning.
- Ice Pool AB och DB Tak & Entreprenad AB för snöröjning.
- Effekt Svenska AB för städning.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB gällande revision.
- Fortum gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.

6

- Etcon Fastighetsteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.
- Kone AB och Cibes-Kalea Sverige AB för hissar.
- Securitas Sverige AB för bevakningstjänst
- Brandsäkra AB för brandskyddstjänst.
- Svenska Servicestyrkan AB för avfallshantering.
- Nomor AB för skadedjursbekämpning.

Lån

Föreningens lån uppgår till 105 000 000 kr. Den 30 september 2022 ska lån om totalt 46 500 000 kr 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 fortsatte att härja även under 2021. Till följd därav har restaurang UMI ansökt om och fått beviljat ytterligare en nedsättning av hyran. Denna gång med 50 procent för månaderna januari - mars 2021. Enligt gällande stödpaket har Staten ersatt föreningen med 50 procent av nedsättningen. Kostnaden för föreningen uppgår till 30.738 kr.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat genomfördes i januari/februari 2021. Kontrollen omfattade restaurangen, förskolan, våra allmänna utrymmen samt lägenheterna på plan 5. Nästa OVK omfattar, förutom ovanstående, samtliga lägenheter i föreningen och ska utföras i början av 2024.

Ett automatiserat övervakningssystem för värme och ventilation har installerats till en kostnad om 185.000 kr plus moms. Systemet möjliggör fjärravläsning av viktiga parametrar och skapar förutsättningar för optimering av föreningens energianvändning.

En underhållsplan för fastigheten har framtagits genom konsultföretagets Sustend ABs försorg. Framtagandet av planen föregicks av en omfattande besiktning av fastigheten. Fastigheten bedömdes vara i ett generellt gott skick. Planen påbörjades den 1 januari 2021 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen utgör ett viktigt instrument för nuvarande och kommande styrelser vid bedömning av vilka underhållsåtgärder som ska utföras år för år.

Ett bordtennisbord har ställts upp i föreningslokalen innanför tvättstugan på plan -1.

Ett skadedjursavtal har tecknats med företaget Nomor AB.

Ett utbyte av samtliga nyckelbrickor gjordes i april 2021.

Fastighetsförvaltningen har delats upp så att Åkerlunds Fastighetsservice AB sköter den traditionella förvaltningen och Etcon Fastighetsteknik AB den tekniska (värme, ventilation m m).

Ett nytt vinteravtal (takskottning och istappar) har tecknats med DB Tak & Entreprenad AB.

Ett lån om 2 mkr återbetalades den 30 september 2021. Den 30 september 2022 ska lån om 46,5 mkr omförhandlas. Uppgifter om föreningens lån framgår av not 9.

Ett förslag på utformning av våra grönområden har tagits fram. Målsättningen har varit att skapa en trevlig och lättskött utemiljö. Ambitionen är att förslaget ska genomföras under 2022.

Under hösten har förutsättningarna för att skapa ett återvinningsrum för papper, plast, metall, tidningar m m) utretts. I slutet av året beslutades att en del av cykelrummet till vänster om entrén till Sehlstedtsgränd 7 skulle tas i anspråk för ändamålet. I samband härmed tecknades ett avtal om avfallshantering med företaget Svenska Servicestyrkan AB. Återvinningsrummet togs i bruk den 1 januari 2022.

Från och med den 1 januari 2023 ska alla hushåll i Stockholm sortera ut sitt matavfall. Styrelsen utreder för närvarande formerna för hur denna insamling lämpligen kan hanteras.

Ett avtal har träffats med Brandsäkra AB som sköter föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) på entreprenad från och med 1 november 2021. I samband härmed erinras medlemmarna om sin skyldighet att hålla fungerande brandvarnare i sina lägenheter.

Grannföreningen Brf Tegeludden 11 (T11) har såsom tidigare meddelats beviljats bygglov för en bilparkeringsplats på den plats där det förut fanns en cykelparkering, d v s utanför entrén till Sehlstedtsgränd 7. Istället för en bilparkering placerades där två paketboxar från Postnord. Vidare har T11 nu flyttat den vägbom som tidigare fanns bortanför cykelparkeringen så att den nu försvårar åtkomsten till vår entré.

Styrelsen har kraftfullt motsatt sig dessa åtgärder, i vart fall när det gäller flytten av vägbommen. Det finns nämligen ett servitut enligt vilket vår förening har rätt att ta väg över T11s mark för att nå vår entré. Jurister har konsulterats och styrelsen och dem menar att T11s agerande innebär ett intrång i nämnda servitut. Tyvärr har våra synpunkter inte hörtsammats av styrelsen för T11. Den uppkomna situationen är förstås mycket tråkig. Styrelsen diskuterar inom sig vilka åtgärder, om några, som behöver vidtas i anledning av ovanstående.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 161 (161) st medlemmar och vid årets slut 158 (161) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 10 (15) st överlåtelser skett.

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Gustav Edemyr	Ordförande
Gunnar Mühlenbock	Ledamot
Claes Wallberg	Ledamot
Kristina Ekelund	Ledamot
Paula Akerman	Ledamot

Carl Bernström	Suppleant
Anna Dobrov	Suppleant
Cecilia Skarke	Suppleant

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

Under 2021 har 11 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

Lars Skarke
Gustaf Wikander

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 313	8 951	8 783	8 496
Resultat efter finansiella poster	2 547	2 741	2 514	2 438
Soliditet (%)	81,2	80,9	80,2	80,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	5 944 125	6 333 696	2 740 765	464 278 586
Disposition av föregående års resultat:		1 356 600	1 384 165	-2 740 765	0
Årets resultat				2 547 243	2 547 243
Belopp vid årets utgång	449 260 000	7 300 725	7 717 861	2 547 243	466 825 829

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 717 861
årets vinst	2 547 243
	10 265 104
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 356 600
i ny räkning överföres	8 908 504
	10 265 104

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

h

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 313 191	8 951 400
Övriga rörelseintäkter		30 739	211 401
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 343 930	9 162 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 592 555	-3 074 257
Övriga förvaltningskostnader	4	-466 501	-287 260
Personalkostnader	5	-126 117	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 725 246	-1 725 246
Summa rörelsekostnader		-5 910 419	-5 218 183
Rörelseresultat		3 433 511	3 944 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 286	1 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-897 554	-1 205 383
Summa finansiella poster		-886 268	-1 203 853
Resultat efter finansiella poster		2 547 243	2 740 765
Resultat före skatt		2 547 243	2 740 765
Årets resultat		2 547 243	2 740 765

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

563 910 144

565 595 140

Inventarier, verktyg och installationer

8

322 000

362 250

Summa materiella anläggningstillgångar

564 232 144

565 957 390

Summa anläggningstillgångar

564 232 144

565 957 390

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 732 833

1 632 539

Övriga fordringar

60 553

164 067

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

143 517

133 998

Summa kortfristiga fordringar

1 936 903

1 930 604

Kassa och bank

Kassa och bank

8 656 576

6 340 196

Summa kassa och bank

8 656 576

6 340 196

Summa omsättningstillgångar

10 593 479

8 270 800

SUMMA TILLGÅNGAR

574 825 623

574 228 190

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

449 260 000

449 260 000

Fond för yttre underhåll

7 300 725

5 944 125

Summa bundet eget kapital

456 560 725

455 204 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 717 861

6 333 697

Årets resultat

2 547 243

2 740 765

Summa fritt eget kapital

10 265 104

9 074 462

Summa eget kapital

466 825 829

464 278 587

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

58 500 000

105 000 000

Summa långfristiga skulder

58 500 000

105 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

46 500 000

2 000 000

Förskott från kunder

0

4 300

Leverantörsskulder

278 556

243 827

Skatteskulder

25 176

21 249

Övriga skulder

78 853

75 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 617 209

2 604 385

Summa kortfristiga skulder

49 499 794

4 949 603

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

574 825 623

574 228 190

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 (2022) redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 649 964	4 648 492
Hyra lokaler	2 991 413	2 975 830
Hyror garage/förråd	1 337 963	990 738
Fastighetsskatt	225 292	236 447
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	25 193	22 358
Vidarefakturerade kostnader	24 553	44 475
Övriga intäkter	58 813	33 060
	9 313 191	8 951 400

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	187 170	197 316
Fastighetsskötsel	220 539	207 192
Garage	56 045	213 680
Gård/trädgårdsskötsel	69 230	90 006
Hyra entrémattor	25 724	25 564
Snöröjning/sandning	72 462	17 983
Bevakningskostnader	156 286	7 526
Dörrar/lås	96 121	74 484
Hiss	67 105	156 298
Serviceavtal ventilation	33 450	33 488
Reparationer	111 433	46 841
El	497 351	329 963
Fjärrvärme	705 339	682 223

Vatten	141 028	104 535
Avfallshantering	72 565	60 541
Fastighetsförsäkring	104 790	115 194
Fastighetsskatt	302 000	302 000
Ventilation	19 770	150 388
Besiktningkostnader	8 663	20 132
Vattenskada	15 242	4 390
Stamspolning	0	3 781
Grovsopor	10 887	16 038
Övriga fastighetskostnader	588 357	114 694
Reparation garage	0	100 000
Obligatorisk ventilationskontroll	30 998	0
	3 592 555	3 074 257

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Dataskommunikation/hemsida	38 905	33 460
Porto	7 252	10 634
Revision	36 977	24 078
Ekonomisk förvaltning	144 173	150 974
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	30 048	30 736
Bankkostnader	6 078	5 336
Övriga externa kostnader	36 231	24 654
Andrahandsuthyrningsavgift	4 463	7 388
Konsultarvoden/Advokat- och rättegångskostnader	162 374	0
	466 501	287 260

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	26 117	31 420
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	126 117	131 420

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader långfristiga skulder	897 554	1 205 383
	897 554	1 205 383

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-10 664 860	-8 979 864
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 349 856	-10 664 860
Utgående redovisat värde	563 910 144	565 595 140
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402 500	402 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 500	402 500
Ingående avskrivningar	-40 250	0
Årets avskrivningar	-40 250	-40 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 500	-40 250
Utgående redovisat värde	322 000	362 250

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga.

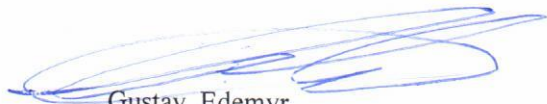
	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek ränta 1,09% villkorsändringsdag 2022-09-30	46 500 000	46 500 000
SBAB ränta 0,45% villkorsändringsdag 2023-08-15	20 000 000	20 000 000
SBAB ränta 0,72% villkorsändringsdag 2024-08-15	20 000 000	20 000 000
SBAB ränta 0,77% villkorsändringsdag 2025-08-15	18 500 000	18 500 000
	105 000 000	105 000 000

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 46 500 000 kr.

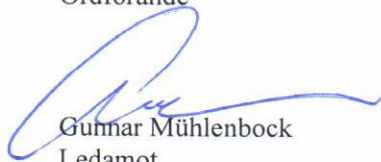
Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000

Stockholm den 26/4 2022



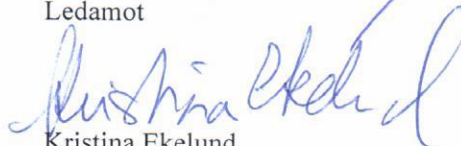
Gustav Edemyr
Ordförande



Gunnar Mühlenbock
Ledamot



Claes Wallberg
Ledamot



Kristina Ekelund
Ledamot

Paula Akerman
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2022-05-10



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 2021.

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 2021 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 2021 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 2022-05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor