

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16**

769632-9122

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser.

Föreningen bildades 2016.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Styrelseledamöter (Valda t.o.m. årsstämman 2020)*

Robert Ström, Styrelseordförande  
Martin Sandstedt  
Rickard Wiss

#### *Ordinarie Styrelseledamöter*

Bo Ekenstierna, Styrelseordförande  
Gunnar Calais  
Kristiina Müllersdorf  
Jens Desthon  
Mikaela Vadeby

#### *Ordinarie revisorer*

Ernst & Young Aktiebolag

#### *Huvudansvarig revisor*

Ida Brandt

#### *Valberedning*

Amanda Schröder  
Sven Engdahl  
Peter Håkansson

## Medlemmar

Medlemsantalet summerar per årets ingång till 144 och per årets utgång till 146 medlemmar, därav en förändring under året av 2 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en stadgeenlig överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Pantförskrivningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1 % av gällande basbelopp.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Tegeludden 16 med totalt 114 bostäder som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
114	Lägenheter	6432 kvm
2	Lokaler	107 kvm (53 kvm, 54 kvm)

Föreningen har två lokaler för ändamål att hyra ut i kommersiellt syfte.

Totalt antal lokaler: 2

Totalt antal uthyrda lokaler: 2

## Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer, som är väsentliga för löpande drift och underhåll.

*MPC Consulting AB* avseende ekonomisk/kameral förvaltning

*Ernst & Young Aktiebolag* avseende revision

*Habitek Förvaltning AB* avseende fastighetsförvaltning

*Stockholm vatten och avfall AB* avseende el och elnät offentliga utrymmen

*Liselotte Lööf Återvinning AB* avseende återvinning/sophantering

*Stockholm Exergi AB* avseende värmeleverans

## Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-30.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har under året tagits över av bostadsrättsföreningens egna medlemmar. En ny styrelse är tillsatt av föreningsstämman 2020 bestående av personer som är medlemmar i föreningen.

Verksamheten togs över från byggherren Aros med avräkningsdatum 2020-01-01. Detta innebär att föreningens ekonomi endast skulle innehålla löpande intäkter och kostnader och ej blandas med projektkostnader från byggherren.

Den nya styrelsen tillträdde vid stämman som hölls 2020-10-01 och fick därefter tillgång till den redovisning som förts under året fram till stämman. Styrelsen gjorde därefter noggranna genomgångar för att eliminera eventuella kostnader som avsåg projektkostnader. Efter vissa justeringar kunde den ekonomiska avräkningen ske enligt den ekonomiska planen och inom uppgjorda kalkyler.

Förslag till ny styrelse utsågs av valberedningen redan hösten 2019 och dessa personer har fram till

tillträde agerat såsom skuggstyrelse. Under 2020 fram till stämman har skuggstyrelsen lagt ner omfattande arbete på uppföljning av byggherrens färdigställande av fastigheten samt åtgärder för korrigerande av fel. En av dessa punkter har varit ett läckage av vatten in till föreningens garage.

Styrelsen har också genomfört en upphandling för installation av laddstationer till garaget. Detta arbete kommer att genomföras under våren 2021.

Styrelsen har vidare gjort en upphandling för städning i fastigheten och därvid utsett en ny leverantör. Styrelsen har också påbörjat utvärdering av leverantör för teknisk förvaltning. Styrelsen undersöker även möjligheten att avtala med en gemensam leverantör av bredband via fiber.

Viruset Covid-19 bröt ut i form av en global pandemi under räkenskapsåret. Föreningen har inte direkt drabbats av detta mer än att styrelsen tvingats att hålla årets föreningsstämma digitalt. Inga övriga åtgärder har vidtagits under 2020 för att motverka dess effekter.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska resultat för 2020 var helt i linje med den ekonomiska planen och föreningen hade vid årsskiftet en nettokassa på c:a 1.274 tkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2016/17</b> (16 mån)
Nettoomsättning	5 662	2 983	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 229	1 830	-611	-207
Soliditet (%)	84,4	58,1	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ökningen från föregående års nettoomsättning uppstår till följd av att samtliga lägenheter under året nu har tillträtt och fullständiga medlemsavgifter har erhållits.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>U-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	597 295 000		-818 450	830 015	<b>597 306 565</b>
Ökning av insatskapital	14 500 000				<b>14 500 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			830 015	-830 015	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		196 170	-196 170		<b>0</b>
Årets resultat				-1 229 123	<b>-1 229 123</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>611 795 000</b>	<b>196 170</b>	<b>-184 605</b>	<b>-1 229 123</b>	<b>610 577 442</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-184 605
årets förlust	-1 229 123
	<b>-1 413 728</b>
behandlas så att	
Stadseenlig reservering till yttre underhållsfond	196 170
i ny räkning överföres	-1 609 898
	<b>-1 413 728</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	5 661 700	1 726 886
Övriga rörelseintäkter	4	705 851	1 256 067
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 367 551</b>	<b>2 982 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	5		
Driftskostnader		-2 537 974	-408 728
Övriga externa kostnader		-619 081	-1 087 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 087 250	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 244 305</b>	<b>-1 496 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 246</b>	<b>1 486 339</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 352 369	-656 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 352 369</b>	<b>-656 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 229 123</b>	<b>830 015</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 229 123</b>	<b>830 015</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 229 123</b>	<b>830 015</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

719 307 750

722 395 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**719 307 750**

**722 395 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**719 307 750**

**722 395 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 200 808

969 979

Övriga fordringar

397 737

1 625 167

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 267

1 000 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 678 812**

**3 595 146**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 568 598

302 126 703

**Summa kassa och bank**

**2 568 598**

**302 126 703**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 247 410**

**305 721 849**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**723 555 160**

**1 028 116 849**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		611 795 000	597 295 000
Fond för yttre underhåll		196 170	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>611 991 170</b>	<b>597 295 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-184 605	-818 450
Årets resultat		-1 229 123	830 015
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 413 728</b>	<b>11 565</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>610 577 442</b>	<b>597 306 565</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
Övriga skulder	8	109 936 400	110 268 200
Övriga skulder		68 850	68 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>110 005 250</b>	<b>110 337 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	331 800	331 800
Förskott från kunder		3 071	2 661
Leverantörsskulder		44 358	617 886
Skatteskulder		980 618	1 285 662
Övriga skulder	9	36 101	305 576 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 576 520	12 658 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 972 468</b>	<b>320 473 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>723 555 160</b>	<b>1 028 116 849</b>

## 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.

Bytt redovisningsprincip till K2. Denna ändring har inte fått någon effekt på jämförelseårets belopp.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Stadseenlig reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättning skall göras årligen med ett belopp om 30 kr per kvm bostadsarea och lokalarea enligt föreningens stadgar, ej inräknat yta för garage.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnader: 100 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Sådana intäkter som beskattas som näringsverksamhet respektive kapitalinkomster har dock inte förelegat under året. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettokassa

Kassa och bank plus kortfristiga fordringar minus kortfristiga skulder.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	110 600 000	110 600 000
	<b>110 600 000</b>	<b>110 600 000</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 497 737	1 457 186
Hysesintäkter lokaler	283 437	21 711
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	871 276	247 989
Hysesintäkter förråd	9 250	0
	<b>5 661 700</b>	<b>1 726 886</b>

## Not 4 Övriga intäkter

	2020	2019
Försäljning tillval	0	215 340
Fakturerade elkostnader	182 694	14 902
Pant - och överlåtelseavgifter	19 090	25 825
Kompensation projektkostnader	0	1 000 000
Vidarefakturerering	481 567	0
Intäkter Andrahandsuthyrning	18 500	0
Intäkter Mäklarbild	4 000	0
	<b>705 851</b>	<b>1 256 067</b>

## Not 5 Driftskostnader och övriga rörelsekostnader

	2020	2019
El	496 438	72 068
Värme	836 787	120 707
Vatten och avlopp	159 935	170 281
Avfallshantering	148 847	45 672
Revision och redovisningstjänster	294 859	1 075 001
Övriga kostnader	64 464	12 885
Fastighetsförsäkring	40 179	0
Fastighetsskötsel	330 122	0
Städning	44 100	0
Vidarefakturerering	481 566	0
Fastighetskatt	152 726	0
Programvaror	2 446	0
Pant och överlåtelse	19 052	0
Mäklarbild	4 000	0
IT-tjänster	4 700	0
Konsultarvode	76 834	0
	<b>3 157 055</b>	<b>1 496 614</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	722 395 000	138 507 745
Omklassificering från pågående nyanläggning		269 095 197
Inköp		314 792 058
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>722 395 000</b>	<b>722 395 000</b>
Årets avskrivningar	-3 087 250	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 087 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>719 307 750</b>	<b>722 395 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut (Förfaller inom 2-5 år)	1 326 200	1 327 200
Skulder till kreditinstitut (Förfaller efter 5 år)	108 610 200	108 941 000
Deposition lokal	68 850	68 850
<b>110 005 250</b>	<b>110 337 050</b>	

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig skuld.

Långgivare	Räntesats %	Bilndningstiden	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 30391608	0,93	2021-12-14	36 668 200	37 000 000
SBAB 30391640	1,25	2022-12-06	37 000 000	37 000 000
SBAB 30391691	1,33	2024-12-06	36 600 000	36 600 000
			<b>110 268 200</b>	<b>110 600 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 331 800

### Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till säljare av Stockholm T-udden 16 AB	0	305 559 006
Skuld till Aros Bostadskapital 9 AB	0	0
Övriga skulder	36 101	17 419
<b>36 101</b>	<b>36 101</b>	<b>305 576 425</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	113 324	67 074
Förutbetalda hyresintäkter	1 416 072	1 677 670
Upplupen redovisningskostnad		10 000
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	17 124	264 084
Upplupna projektkostnader		10 609 973
	<b>1 576 520</b>	<b>12 658 801</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholm 2021-\_\_-\_\_

Ekenstierna Bo  
Ordförande

Gunnar Calais

Kristiina Müllersdorf

Jens Desthon

Mikaela Vadeby

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor