

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16

769632-9122

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att 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 och har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter (Valda t.o.m. årsstämman 2020)

Robert Ström, styrelseordförande
Martin Sandstedt
Rikard Wiss

Ordinarie revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Huvudansvarig revisor

Ida Brandt

Valberedning

Gunnar Calais
Bo Ekenstjärna
Kristina Müllersdorf

Medlemmar

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 143 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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: 1

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer.

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 Löf Återvinning AB avseende återvinning/sophantering

Stockholm Exergi AB avseende värmeleverans

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft 112 av totalt 114 lägenheter där tillträde ägt rum innan årets utgång.

Slutbesiktning av fastigheten är genomförd och godkänd med åtgärdande av besiktningsanmärkningar där utvändiga anmärkningar beräknas vara färdigställda till sommaren 2020. Totalentreprenören RO-gruppen har under året arbetat vidare med att färdigställa entreprenaden.

Driftavtal har tecknats avseende fjärrvärme, återvinning samt el.

En av föreningens två lokaler är per årets utgång uthyrda som bedriver kommersiell verksamhet av en hudvårdsterapeut.

Föreningens årsstämma där årsredovisning för verksamhetsåret 2018 framlades och fastställdes ägde rum i Stockholm den 24 september 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2016/17 (16 mån)
Nettoomsättning	2 983	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 830	-611	-207
Balansomslutning	1 028 117	337 008	203 844
Soliditet (%)	58,1	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-207 431	-611 018	-818 449
Ökning av insatskapital	597 295 000			597 295 000
Disposition av föregående års resultat:		-611 018	611 018	0
Årets resultat			830 015	830 015
Belopp vid årets utgång	597 295 000	-818 449	830 015	597 306 566

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-818 450
årets vinst	830 015
	11 565

disponeras så att	
Stadgeenlig reservering till yttre underhållsfond	196 170
i ny räkning överföres	-184 605
	11 565

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 726 886	0
Övriga intäkter	3	1 256 067	0
		2 982 953	0
Rörelsens kostnader	4		
Driftskostnader		-408 728	0
Övriga kostnader		-1 087 886	-512 361
		-1 496 614	-512 361
Rörelseresultat		1 486 339	-512 361
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	-98 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-656 324	0
		-656 324	-98 657
Resultat efter finansiella poster		830 015	-611 018
Resultat före skatt		830 015	-611 018
Årets resultat		830 015	-611 018



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	722 395 000	138 507 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	179 827 076
		722 395 000	318 334 821
Summa anläggningstillgångar		722 395 000	318 334 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		969 979	0
Övriga fordringar		1 625 167	4 366 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 000 000	0
		3 595 146	4 366 407
<i>Kassa och bank</i>		302 126 703	14 306 427
Summa omsättningstillgångar		305 721 849	18 672 834
SUMMA TILLGÅNGAR		1 028 116 849	337 007 655

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		597 295 000	0
		597 295 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-818 450	-207 431
Årets resultat		830 015	-611 018
		11 565	-818 449
Summa eget kapital		597 306 565	-818 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9		
	8	110 268 200	220 130 187
Övriga skulder		68 850	0
Summa långfristiga skulder		110 337 050	220 130 187
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	331 800	0
Förskott från kunder		2 661	0
Leverantörsskulder		617 886	11 462 711
Aktuella skatteskulder		1 285 662	452 148
Övriga skulder	10	305 576 425	105 592 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	12 658 801	188 823
Summa kortfristiga skulder		320 473 235	117 695 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 028 116 850	337 007 656

B



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 457 186	0
Hysesintäkter lokaler	21 711	0
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	247 989	0
	1 726 886	0

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Försäljning tillval	215 340	0
Fakturerade elkostnader	14 902	0
Pant - och överlåtelseavgifter	25 825	0
Kompensation projektkostnader	1 000 000	0
	1 256 067	0

Not 4 Driftskostnader och övriga rörelsekostnader

Ökade driftkostnader jämfört med föregående år förklaras av att projektet inte var färdigställt tidigare år.

	2019	2018
El	72 068	0
Värme	120 707	0
Vatten och avlopp	170 281	0
Avfallshantering	45 672	0
Revision och redovisningstjänster	1 075 001	509 638
Övriga kostnader	12 885	2 723
	1 496 614	512 361

9

9

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2019	2018
Resultat vid avyttringar Stockholm T-udden 16 AB	0	-98 657
	0	-98 657

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 507 745	138 507 745
Omklassificering från pågående nyanläggning	269 095 197	0
Inköp	314 792 058	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	722 395 000	138 507 745
Utgående redovisat värde	722 395 000	138 507 745

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 827 076	37 674 493
Under året nedlagda kostnader	89 268 121	142 152 583
Omklassificering till byggnader och mark	-269 095 197	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	179 827 076
Utgående redovisat värde	0	179 827 076

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig skuld.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp
	%	2019-12-31
SBAB 30391608	1,06	37 000 000
SBAB 30391640	1,25	37 000 000
SBAB 30391691	1,33	36 600 000
		110 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld		331 800

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut (Förfaller inom 2-5 år)	1 327 200	220 130 187
Skulder till kreditinstitut (Förfaller efter 5 år)	108 941 000	0
Deposition lokal	68 850	0
	110 337 050	220 130 187

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till säljare av Stockholm T-udden 16 AB	305 559 006	26 674 643
Skuld till Aros Bostadskapital 9 AB	0	78 917 593
Övriga skulder	17 419	0
	305 576 425	105 592 236

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	67 074	0
Förutbetalda hyresintäkter	1 677 670	0
Upplupen redovisningskostnad	10 000	69 631
Upplupen revisionskostnad	30 000	0
Upplupna driftskostnader	264 084	0
Upplupna projektkostnader	10 609 973	119 192
	12 658 801	188 823

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	110 600 000	110 600 000
	110 600 000	110 600 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång sålt slut på samtliga lägenheter i föreningen (114 st).
Resterande tillträden kommer att äga rum under våren 2020.

Driftavtal har tecknats avseende teknisk förvaltning och städning.

Stockholm 2020-03-13



Martin Sandstedt



Rikard Wiss



Robert Ström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21

Ernst & Young Aktiebolag



Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16, org.nr 769632-9122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16 för år 2019.

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 2019 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.

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 att 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. Risker 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 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 av 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 21/4 2020

Ernst & Young AB



Ida Brandt
Auktoriserad revisor