

Årsredovisning

för

Brf Tegeludden 17

769624-2028

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkt 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.
- Åkerlunds Fastighetsservice 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.
- Ellevio gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.
- Alova Styrteknik 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.
- Kasama AB för trädgårdsskötsel fr.o.m. augusti 2022

Lån

Föreningens lån uppgår till 99 500 000 kr.

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

Föreningens största lån (46,5 MSEK innan villkorsändringsdag) har förhandlats om. I samband med omförhandlingen av lånet amorterades 5,5 MSEK.

Nuvarande omvärldssituation med bl.a. högre finansieringskostnader krävde gedigna diskussioner med och utvärderingar av olika kreditinstitut.

Återstående belopp om 41 MSEK delades upp i två lån om 20,5 MSEK vardera, ett med rörlig ränta och ett med fast ränta (4 år - 3,75%).

Kreditgivare för de nya lånen är Stadshypotek AB.

Styrelsen har genomfört ett budgetarbete inför 2023 för att på ett adekvat sätt kunna möta den ökade kostnadsbild som kommer att belasta föreningen under 2023.

Fokus har legat på indexuppräkning av de största intäktsposterna och kostnadsposterna samt identifiering av andra stora kostnadsposter i vilka kostnadsoptimeringar kan genomföras.

Ett avtal har träffats med Bahnhof AB avseende gruppanslutning av bredband. Avtalet innebär stora kostnadsbesparingar och en högre hastighet för alla boende samt för föreningens utrustning.

De boendes besparingar (inte del av föreningens resultaträkning) uppgår till 2 MSEK över fem år.

Föreningens besparing (föreningens resultaträkning) uppgår till 127 KSEK över fem år.

Ett heltäckande säkerhetsarbete har initierats i syfte att få bättre kontroll över fastighetens skalskydd, övervakning och passersystem. Arbetet kommer att leda till stora besparingar för föreningen.

Den uppskattade besparingen är 92 KSEK år 2024 och 157 KSEK per år från 2025.

Som ett led i den löpande förbättringen av fastighetens energieffektivitet har trycksystemet för värmen bytts ut och uppdaterats.

En upprustning av föreningens grönområden/vegetation, med fokus på innergården, har utförts av Kasama AB.

Återvinningsrummet som togs i bruk den 1 januari 2022 har anpassats för att möjliggöra sortering av matavfall för boende i föreningen och för föreningens hyresgäster.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 158 (161) st medlemmar och vid årets slut 157 (158) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 11 (10) 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 2022-06-01 haft följande sammansättning:

Gustav Edemyr	Ordförande
Babak Nezakati Rezvani	Ledamot
Claes Wallberg	Ledamot
Kristina Ekelund	Ledamot
Paula Akerman	Ledamot
Christian Yngbrant	Ledamot
Cecilia Skarke	Ledamot
Kasper Komar	Suppleant

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

Under 2022 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
Jenny Fagerlund

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 474	9 313	8 951	8 783
Resultat efter finansiella poster	1 260	2 547	2 741	2 514
Soliditet (%)	82,0	81,2	80,9	80,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	7 300 725	7 717 861	2 547 243	466 825 829
Disposition av föregående års resultat:		1 356 600	1 190 643	-2 547 243	0
Årets resultat				1 259 593	1 259 593
Belopp vid årets utgång	449 260 000	8 657 325	8 908 504	1 259 593	468 085 422

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 908 505
årets vinst	1 259 593
	10 168 098

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 766 400
i ny räkning överföres	8 401 698
	10 168 098

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 474 428	9 313 191
Övriga rörelseintäkter		0	30 739
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 474 428	9 343 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 723 324	-3 592 555
Övriga förvaltningskostnader	4	-561 856	-466 501
Personalkostnader	5	-126 118	-126 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 725 246	-1 725 246
Summa rörelsekostnader		-7 136 544	-5 910 419
Rörelseresultat		2 337 884	3 433 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 848	11 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 099 139	-897 554
Summa finansiella poster		-1 078 291	-886 268
Resultat efter finansiella poster		1 259 593	2 547 243
Resultat före skatt		1 259 593	2 547 243
Årets resultat		1 259 593	2 547 243

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	562 225 148	563 910 144
Inventarier, verktyg och installationer	8	281 750	322 000
Summa materiella anläggningstillgångar		562 506 898	564 232 144
Summa anläggningstillgångar		562 506 898	564 232 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 791 091	1 732 833
Övriga fordringar		8 976	60 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 291	143 517
Summa kortfristiga fordringar		1 948 358	1 936 903
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 230 058	8 656 576
Summa kassa och bank		6 230 058	8 656 576
Summa omsättningstillgångar		8 178 416	10 593 479
SUMMA TILLGÅNGAR		570 685 314	574 825 623

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		449 260 000	449 260 000
Fond för yttre underhåll		8 657 325	7 300 725
Summa bundet eget kapital		457 917 325	456 560 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 908 505	7 717 861
Årets resultat		1 259 593	2 547 243
Summa fritt eget kapital		10 168 098	10 265 104
Summa eget kapital		468 085 423	466 825 829
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	59 000 000	58 500 000
Summa långfristiga skulder		59 000 000	58 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 500 000	46 500 000
Förskott från kunder		2 150	0
Leverantörsskulder		350 724	278 556
Skatteskulder		37 333	25 176
Övriga skulder		78 436	78 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 631 248	2 617 209
Summa kortfristiga skulder		43 599 891	49 499 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		570 685 314	574 825 623

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 (2023) redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år:
Byggnader	200
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 647 600	4 649 964
Hyra lokaler	3 118 205	2 991 413
Hyror garage/förråd	1 361 059	1 337 963
Fastighetsskatt	253 716	225 292
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	19 740	25 193
Vidarefakturerade kostnader	18 000	24 553
Övriga intäkter	56 108	58 813
	9 474 428	9 313 191

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	248 994	187 170
Fastighetsskötsel	221 445	220 539
Garage	48 062	56 045
Gård/trädgårdsskötsel	52 389	69 230
Hyra entrémattor	27 362	25 724
Snöröjning/sandning	31 811	72 462
Bevakningskostnader	154 539	156 286
Dörrar/lås	100 224	96 121
Hiss	78 338	67 105
Serviceavtal ventilation	81 250	33 450
Reparationer	159 182	111 433
El	892 547	497 351
Fjärrvärme	710 321	705 339

Vatten	165 483	141 028
Avfallshantering	186 491	72 565
Fastighetsförsäkring	128 160	104 790
Fastighetsskatt	328 000	302 000
Ventilation	101 869	19 770
Besiktningkostnader	0	8 663
Vattenskada	10 110	15 242
Stampolning	16 958	0
Grovsopor	0	10 887
Övriga fastighetskostnader	296 429	588 357
Obligatorisk ventilationskontroll	0	30 998
El-laddning	44 640	0
Markytor	638 720	0
	4 723 324	3 592 555

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Datakommunikation/hemsida	48 495	38 905
Porto	6 938	7 252
Revision	36 826	36 977
Ekonomisk förvaltning	143 576	144 173
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	27 175	30 048
Bankkostnader	6 681	6 078
Övriga externa kostnader	37 048	36 231
Andrahandsuthyrningsavgift	1 510	4 463
Konsultarvoden/Advokat- och rättegångskostnader	229 507	162 374
Självrisk	24 100	0
	561 856	466 501

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	26 118	26 117
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	126 118	126 117

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga skulder	1 099 139	897 554
	1 099 139	897 554

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-12 349 856	-10 664 860
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 034 852	-12 349 856
Utgående redovisat värde	562 225 148	563 910 144
Taxeringsvärden byggnader	295 000 000	245 400 000
Taxeringsvärden mark	293 800 000	206 800 000
	588 800 000	452 200 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402 500	402 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 500	402 500
Ingående avskrivningar	-80 500	-40 250
Årets avskrivningar	-40 250	-40 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 750	-80 500
Utgående redovisat värde	281 750	322 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek ränta 1,09% villkorsändringsdag 2022-09-30	0	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
Stadshypotek ränta 3,750% villkorsändringsdag 2026-09-01	20 500 000	0
Stadshypotek ränta 2,954% villkorsändringsdag 2023-09-13	20 500 000	0
	99 500 000	105 000 000

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 40 500 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000

Stockholm den

Gustav Edemyr
Ordförande

Claes Wallberg
Ledamot

Cecilia Skarke
Ledamot

Kristina Ekelund
Ledamot

Paula Akerman
Ledamot

Christian Yngbrant
Ledamot

Babak Nezakati Rezvani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 april 2023



Årsredovisning Utkast 3 med första sida.pdf

(141833 byte)

SHA-512: 7836c384c845e208cfa853474f19899f4bf67
a18832c6a4e174ef2f8b3c466a9cb62532d27d14fec1df
c1a6df5613d7e74c25fca95dc8a70f58ea8ad92d48572

Underskrifter

2023-04-19 16:00:30 (CET)



Babak Nezakati Rezvani

bnezakati@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 19:47:25 (CET)



Christian Yngbrant

christian@sprio.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 19:12:31 (CET)



Paula Efi Olofsson Akerman

akermanpaula@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 15:54:43 (CET)



Gustav Edemyr

gustav.edemyr@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 19:19:59 (CET)



Claes Wallberg

claes.wallberg@thulefastighetsutveckling.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 19:31:43 (CET)



Cecilia Skarke

cecilia.skarke@cedergrenska.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 16:31:47 (CET)



Kristina Ekelund

kdmekelund@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 21:02:22 (CET)



Tommy Donath

tommy.donath@pwc.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

60d89cf5fee0388efec6e8e9bc81d95682ff82d6349d49eb4cce30dc3a4725fbf044e9b31ec609c3a63eaa7c1ca886859a59fd3e4e439378b96ccbc5b75aabdd2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.