

Årsredovisning

BRF Tegeludden 17

769624-2028

Styrelsen för BRF Tegeludden 17 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äktä 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), 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.

Lokalhyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Hyresgäster är Wåga & Wilja (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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring hos Trygg Hansa

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Global Fastighetsservice AB för städning.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB gällande revision.

Övriga avtal:

- Ice Pool AB för snöröjning.
- Zitius gällande bredbandstjänster.
- Fortum gällande elnät samt värme och Bixia gällande el.

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. Föreningen avser att, efter utförd garantibesiktning, låta upprätta en extern professionell underhållsplan som fortsättningsvis kommer att

ligga till grund för avsättning till yttre fonden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den till- och ombyggnation som påbörjades 2012 (där fastigheten, som tidigare innehållit kommersiella lokaler, gjordes om till att i huvudsak bli bostäder) var i huvudsak slutförd vid 2015 års början, men vissa moment har dragit ut på tiden. Totalentreprenören (PEAB) har därför under 2015 fortsatt arbetat med dessa moment, främst slutförande av fasaden för de översta våningarna samt taket. Dessa blev godkända vid en slutbesiktning i januari 2016.

Styrelsens fokus under 2015 har varit:

- Att säkerställa att till- och ombyggnationen slutförts som avtalat.
- Upphandling av samtliga väsentliga avtal inklusive teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, snöröjning, städning, ekonomisk förvaltning samt revision. I samtliga fall har resultatet blivit att leverantör bytts då styrelsen funnit att en annan part kan erbjuda en bättre tjänst och/eller ett lägre pris.
- Åtgärder för att stärka fastighetens säkerhet, efter en serie inbrott och bedrägeriförsök via postfacken.
- Föreningens lån har upphandlats och lagts om. Resultatet är en låg ränta med respektive 5 års bindning, det vill säga låg räntekostnad kombinerat med visshet om utgifter kommande år. En mindre del av lånet är rörligt då avsikten är att använda överskottet föreningen genererar till att amortera ned lånet. Den första amorteringen kommer göras i juni 2016.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Vid slutbesiktning i januari 2016 godkändes tak och fasad.
- Totalentreprenören fortsätter arbetet med att slutföra övriga utestående punkter under överinseende av styrelsen.
- Föreningen har för avsikt att under året amortera ca 5 miljoner kronor.

Planerade åtgärder det kommande året

Tvåårsbesiktning av fastigheten kommer att genomföras under augusti/september 2016. Därefter kommer en underhållsplan att upprättas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 160 st medlemmar och vid årets slut 161 st. Under året har 13 st (114) överlåtelse skett.

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

Föreningens medlemmar erhåller rabatt på restaurangen.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 haft följande sammansättning:

Nicklas Grund	Ledamot
Richard Lindeen	Ledamot
Magnus Löfgren	Ledamot
Andreas Martinsson	Ledamot
Tomas Meerits	Ledamot
Lena Pamberg	Ledamot
Mark Reznik	Ledamot

Vid en extrastämma 2015-10-22 valdes även följande suppleanter in:

Atanasia Essby
Ulf Olausson
Paulina Strandberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Under 2015 har 13 st protokollförda möten hållits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	7 744	4 777
Resultat efter finansiella poster	1 881	625
Soliditet %	77	76

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	141 955
Årets resultat	1 881 440
<i>Summa</i>	<i>2 023 395</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	889 473
Balanseras i ny räkning	1 133 922
<i>Summa</i>	<i>2 023 395</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 743 552	4 776 696
Övriga rörelseintäkter	3	11 533	3 538 725
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 755 085	8 315 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 393 090	-1 582 722
Övriga förvaltningskostnader	5	-363 257	-608 760
Personalkostnader	6	-131 420	-58 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 684 996	-554 884
Summa rörelsekostnader		-4 572 763	-2 804 716
Rörelseresultat		3 182 322	5 510 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	808	73 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 301 690	-4 959 181
Summa finansiella poster		-1 300 882	-4 885 749
Resultat efter finansiella poster		1 881 440	624 956
Resultat före skatt		1 881 440	624 956
Årets resultat		1 881 440	624 956

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	574 020 120	575 705 116
Summa materiella anläggningstillgångar		574 020 120	575 705 116
Summa anläggningstillgångar		574 020 120	575 705 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 541 800	1 575 745
Övriga fordringar		2 474	8 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 855	603 453
Summa kortfristiga fordringar		1 645 129	2 188 006
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 676 133	11 425 952
Summa kassa och bank		14 676 133	11 425 952
Summa omsättningstillgångar		16 321 262	13 613 958
SUMMA TILLGÅNGAR		590 341 382	589 319 074

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		449 260 000	449 260 000
Fond för yttre underhåll		483 000	—
<i>Summa bundet eget kapital</i>		449 743 000	449 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		141 955	—
Årets resultat		1 881 440	624 956
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 023 395	624 956
Summa eget kapital		451 766 395	449 884 956
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		127 000 000	127 000 000
Summa långfristiga skulder		127 000 000	127 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	6 828 632	6 772 603
Skatteskulder		848 910	1 740 000
Övriga skulder	12	1 570 741	1 609 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 326 703	2 311 650
Summa kortfristiga skulder		11 574 986	12 434 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		590 341 381	589 319 074
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		275 400 000	275 400 000
Summa ställda säkerheter		275 400 000	275 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,5	200

Not 2	Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder		4 647 970	2 990 559
Hyra lokaler		2 142 142	1 226 924
P-platser/förråd		803 521	310 031
Fastighetsskatt		178 926	91 567
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter		45 676	155 608
Vidarefakturerade kostnader		47 618	0
Övriga intäkter		3 608	2 007
Hysesrabatt lokaler		-125 909	0
		7 743 552	4 776 696

Not 3	Övrig rörelseintäkt	2015	2014
Ersättning för utebliven hyresintäkt 2014-01-01-2014-08-31		0	3 538 683
Övriga ersättningar och intäkter		11 533	42
		11 533	3 538 725

Not 4	Driftskostnader	2015	2014
Städning		233 952	58 247
Gemensamhetsanläggning		4 227	50 325
Garage		184 160	0
Fastighetsskötsel		391 808	179 557
Trädgård		22 675	0
Hyra entrémattor		19 550	0
Snöröjning		45 514	0
Bevakningskostnader		20 076	69 580
Reparationer		21 663	13 925
Dörrar och lås		20 599	0
Hiss		3 694	3 433
Byte filter		17 075	6 949
Övrigt		2 815	380

El	343 540	335 120
Fjärrvärme	587 676	207 407
Vatten	32 554	17 681
Avfallshantering	63 503	10 341
Störningsjour	8 538	30 707
Försäkring	80 561	39 073
Fastighetsskatt	288 910	559 997
	2 393 090	1 582 722

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2015	2014
	Lokalhyra	4 000	0
	Telefoni/datakommunikation	1 191	2 726
	Reduca AB (styrelseportal)	12 292	0
	Porto	4 930	0
	Revision	58 118	65 250
	Ekonomisk förvaltning	185 294	293 223
	Överlåtelse/pantnoteringsavgifter	26 030	194 510
	Konsultarvoden	9 974	39 355
	Bankkostnader	7 881	3 717
	Övriga fastighetskostnader	26 277	0
	Medlems/styrelsemöten	21 132	3 710
	Övriga externa kostnader	6 137	6 269
		363 256	608 760

Not 6	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	100 000	44 400
	Sociala avgifter	31 420	13 950
		131 420	58 350

Not 7	Ränteintäkter	2015	2014
	Ränta från bank	766	73 197
	Ränta skattekonto	42	235
		808	73 432

Not 8	Räntekostnader	2015	2014
	Ränta långfristiga skulder	1 285 843	4 945 824
	Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	1 732
	Räntekostnader skatter och avgifter	15 847	11 625
		1 301 690	4 959 181

Not 9	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	320 232 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificeringar m.m.	—	256 028 000
	Utgående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
	Ingående avskrivningar	-554 884	—
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 684 996	-554 884
	Utgående avskrivningar	-2 239 880	-554 884
	Redovisat värde	574 020 120	575 705 116
	Taxeringsvärden	296 491 000	161 000 000
	Varav byggnadsvärde 187 000 000 kronor.		
	Varav markvärde 109 491 000 kronor.		

Not 10	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000			624 955	449 884 955
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition av föreg års res		483 000	141 955	-624 955	0
Årets resultat				1 881 440	1 881 440
Belopp vid årets utgång	449 260 000	483 000	141 955	1 881 440	451 766 395

Not 11	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
SBAB		0	127 000 000
Stadshypotek ränta fn 0,869% slutbet.dag 2016-03-29		10 000 000	0
Stadshypotek ränta fn 1,269% slutbet.dag 2020-09-30		58 500 000	0
Stadshypotek ränta fn 0,779% slutbet.dag 2018-09-30		58 500 000	0
		127 000 000	127 000 000

Not 12	Leverantörsskulder	2015-12-31	2014-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Föreningen innehåller betalning av totalt 8,0 MSEK för vissa återstående moment av till- och ombyggnationen. Dessa medel väntas betalas ut under 2016 då arbetena avslutas och besiktningen är godkänd. Av denna summa har 6,5 MSEK bokförts under leverantörsskulder och 1,5 MSEK under övriga skulder.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-04-25



Tomas Meerits
Styrelseordförande



Nicklas Grund



Richard Lindeen



Andreas Martinsson



Lena Palmberg



Mark Reznik



Magnus Löfgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeludden 17 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tegeludden 17 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt (vårt) uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

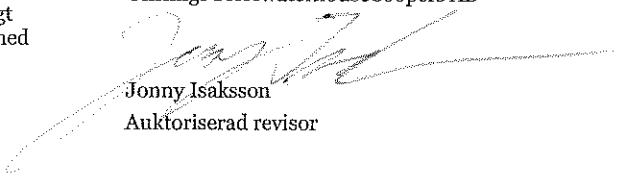
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Kista den 3 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor