

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17
Org nr 769624-2028

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

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.

Föreningens byggnader och lokaler

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala boarean är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 48 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.

Lokaler / Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 300 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Hyresgäster är Wåga & Wilja (förskola); UMI (restaurang); IP-Only (datakommunikation) och Skanova (telekommunikation). Förskolan tillträdde i augusti 2014. Restaurangen tillträdde i september 2014. IP-Only och Skanova tillträdde innan räkenskapsårets början.

Samfällighet

Tegeludden 17 deltar 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%.

Föreningens försäkringar

Försäkringar har tecknats hos Trygg Hansa för entreprenad och ansvarsförsäkring avseende byggnationen. Byggsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling. Fastighetsförsäkring samt tilläggsförsäkring med styrelseansvarsförsäkring har tecknats hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- MFS Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel/städ
- MPCC gällande den ekonomiska/kamerala förvaltningen
- Ernst & Young gällande revision
- Zitius gällande bredbandstjänster
- Fortum gällande el samt värme

4

Föreningens ekonomi

Anskaffningsvärde

Anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 576 260 000 SEK.

Fastighetslån

Föreningens lån uppgick per den 31 december 2014 till 127 000 000 SEK. Lånet är rörligt och hade en ränta om 1,76% per 2014-12-31. Lånet är uppdelat i fyra rater om 31 750 000 SEK till en rörlig ränta.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2014. Lägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhåll och avsättningar

Byggnaden totalrenoverades under 2012-2014 och är därmed i nyskick och utan underhållsbehov i närtid. Föreningen planerar att göra avsättningar för yttre underhåll på fastigheten de första två åren i enlighet med stadgarna (0,3 % av taxeringsvärdet). Efter utförd garantibesiktning ska en långsiktig underhållsplan upprättas och revideras vart femte år. Avsättningar för underhåll på fastigheten skall därefter följa planen.

Avskrivningar

Nyttjandeperioden för byggnaden uppgår till 200 år vilket medför en årlig avskrivning på 0,5% av anskaffningsvärdet. För 2014 uppgår avskrivningarna till 554 884 kr då fastigheten har skrivits av från och med färdigställandet 2014-09-01.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 (4) medlemmar. 189 medlemmar har under året godkänts som nya medlemmar. Under året har 31 st medlemmar avgått.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 114 överlåtelse skett.

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

Föreningens medlemmar erhåller rabatt på restaurangen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-09-22 haft följande sammansättning

Anne-Marie Stenlund - Ordförande
Maya Göransson - Ledamot
Christina Löfgren - Ledamot
Andreas Martinsson - Ledamot
Tomas Meerits - Kassör
Mark Reznik - Ledamot
Richard Lindeen - Suppleant
Magnus Löfgren - Suppleant
Nils Unckel - Suppleant

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

Sedan nuvarande styrelsen tillträdde i september har det hållits 4 st protokollförda styrelsesammanträdanden fram till årets slut.

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag
Mikael Ikonen



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten 2012 påbörjades en till- och ombyggnation där fastigheten som tidigare innehållit kommersiella lokaler gjordes om till att i huvudsak bli bostäder (102 bostadslägenheter). Upplåtelse av bostadsrätterna skedde under hösten 2013 och inflyttning skedde från februari till juni 2014. Slutbesiktning av till- och ombyggnationens sista etapp skedde i augusti 2014. Huset var funktionsdugligt och fullt uthyrt den 1 september 2014. Därför har den tidigare ägaren av bostadsrätterna, Aros (som även förvärvade den kommersiella fastigheten och lät utföra till- och ombyggnationen till bostäder) ersatt föreningen för uteblivna intäkter fram till detta datum, med konsekvensen att föreningens resultat för året blev noll till och med detta datum. Aros tillskott är det som avses med "Övriga rörelseintäkter" som specificeras i not 3.

Föreningen innehåller betalning för montering av fasadskivorna samt slutbetalning som utgår då alla arbeten är utförda (för belopp se not 11).

Den 22 september 2014 hölls ordinarie föreningsstämma då nuvarande styrelse tillträdde.

Styrelsens fokus under resterande delen av 2014 har varit:

- Att säkerställa att till- och ombyggnationen slutförs som avtalat.
- Att garantiärenden som uppkommit i lägenheter, hyreslokaler och gemensamma utrymmen åtgärdas.
- Upprättande av fungerande processer och rutiner för t ex teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, ekonomisk förvaltning.

Åtgärdande av funktioner/byggnationer som inte fungerat tillfredsställande, t ex:

- Sophämtning.
- Belysning i anslutning till uteplatser på gatuplanet.
- Montering av fasadskivor på de översta våningsplanen (se nedan).
- Blomstervägg i entrén.
- Avloppslukt i trapphuset (som visade sig bero på behov av slamsugning i dagvattenbrunn).
- Automatik för dörröppning.
- Åtgärdande av skorstenar för att motverka att rök sprids in i de översta lägenheterna.
- Installation av sprinklersystem.

Rättelse av föregående års årsredovisning

Föreningen har under året justerat det bokförda värdet mellan byggnad och mark. Justeringen uppgår till 177 900 000 kr som har förts över från byggnaden till mark. Justeringen avser det bokförda övervärdet i fusionen. Bokfört värde avseende mark har under räkenskapsåret justerats från 36 581 069 till 214 481 069 kr. Bokfört värde avseende byggnaden har justerats från 283 650 931 kr till 105 750 931 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Totalentreprenören för till- och ombyggnationen (PEAB) har fortsatt slutförandet av vissa moment såsom elinstallationer, dörrautomatik, erforderlig mekanism och dörrstopp för branddörrar.

För att säkerställa att föreningen får bästa möjliga kvalitet till bästa möjliga pris, har ett antal avtal med föreningens leverantörer sagts upp med avsikt att genomföra upphandlingar med fler parter under året.

Under mars genomfördes en storstädning inklusive rengöring av samtliga dörrar (ytterdörrar samt lägenhetsdörrar), armaturer, avfläckning och avdämning av väggar, avtorkning av samtliga lister och putsning av samtliga glastrutor i gemensamma utrymmen.

En hemsida för föreningen har etablerats och kommunikation från styrelsen till medlemmarna kommer främst ske genom denna hemsida (www.tegeludden17.se).

17

Planerad åtgärder det kommande året

Träskivorna som täcker fasaden på fastighetens översta våningar monterades ursprungligen fel. Även ett försök att rätta till felet misslyckades, varför totalentreprenören för till- och ombyggnationen (PEAB) anlitat en annan firma för att montera om skivorna. Arbetet planeras att genomföras under april-maj 2015. Föreningen kommer inte belastas av kostnader för detta då det omfattas av till- och ombyggnationen. Föreningen innehåller betalning för montering av fasadskivorna samt slutbetalning som utgår då alla arbeten är utförda.

Fastighetens värmesystem ska efterjusteras, vilket planeras ske under vintern 2015/16.

Föreningens lån kommer omförhandlas när bindningstiden går ut i september 2015.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 777	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	625	0
Balansomslutning	tkr	589 319	713 255
Soliditet	%	76,3	63,0

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	624 955
Totalt	<u>624 955</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	483 000
Balanseras i ny räkning	141 955
Totalt	<u>624 955</u>

4

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 776 696	-
Övriga rörelseintäkter	3	3 538 725	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 315 421	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-2 191 482	-
Personalkostnader	7	-58 351	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-554 884	-
Summa rörelsekostnader		-2 804 717	0
Rörelseresultat		5 510 704	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 432	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 959 181	-
Summa finansiella poster		-4 885 749	0
Resultat efter finansiella poster		624 955	0
Resultat före skatt		624 955	0
Årets resultat		624 955	0

[Signature]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	575 705 116	320 232 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	198 763 024
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		575 705 116	518 995 024
Summa anläggningstillgångar		575 705 116	518 995 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 575 745	-
Fordringar hos koncernföretag		-	192 025 000
Övriga fordringar		8 807	370 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		603 453	1 101 354
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 188 005	193 496 552
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		11 425 952	763 763
<i>Summa kassa och bank</i>		11 425 952	763 763
Summa omsättningstillgångar		13 613 957	194 260 315
Summa tillgångar		589 319 073	713 255 339

4

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		449 260 000	449 260 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		449 260 000	449 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		624 955	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		624 955	0
Summa eget kapital		449 884 955	449 260 000
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		127 000 000	233 131 256
Summa långfristiga skulder		127 000 000	233 131 256
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	6 772 603	12 868 086
Skulder till koncernföretag		1 532 245	15 213 483
Skatteskulder		1 740 000	2 289 999
Övriga skulder	11	77 620	20 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 311 650	472 245
Summa kortfristiga skulder		12 434 118	30 864 082
Summa eget kapital och skulder		589 319 073	713 255 338
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		275 400 000	233 131 256
Summa ställda säkerheter		275 400 000	233 131 256

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Värderingsprinciper

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

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Arvoden för räkenskapsåret uppgår till 58 351 SEK och avser styrelsearvoden inklusive sociala avgifter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 990 559	-
Hysesintäkter lokaler	1 226 924	-
Hysesintäkter garage, parkering och förråd	310 031	-
Fastighetsskatt	91 567	-
Pantnoteringsavgifter och överlåtelseavgifter	155 608	-
Övriga intäkter	2 007	-
Summa	4 776 696	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ersättning för utebliven hyresintäkt under perioden 2014-01-01-2014-08-31. Huset var fullt funktionsdugligt och uthyrt 2014-09-01.	3 538 683	-
Övriga intäkter	42	-
Summa	3 538 725	0

4

Not 4 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Elavgifter	335 120	-
Fjärrvärme	207 407	-
Vatten	17 681	-
Avfallshantering	10 341	-
Summa	570 549	0

Not 5 Driftskostnader/kostnader för fastigheten

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	288 129	-
Hiss	17 358	-
Fastighetsskatt	559 997	-
Försäkringar	39 073	-
Bevakningskostnader	69 580	-
Övriga driftskostnader	38 036	-
Summa	1 012 173	0

Not 6 Driftkostnader/övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Pantnoteringsavgifter och överlåtelseavgifter	194 510	-
Bankkostnader	3 717	-
Datakommunikation	2 726	-
Medlems- och styrelsemöten	3 710	-
Revisionskostnader	65 250	-
Administration	293 223	-
Övriga administrativa kostnader	6 269	-
Fakturerade konsultarvoden	39 355	-
Summa	608 760	0

Not 7 Personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Reserverade styrelsearvoden	44 400	-
Reserverade sociala kostnader	13 951	-
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>58 351</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	320 232 000	320 232 000
- Omklassificeringar (ombyggnation och investering i fastighet)	256 028 000	-
Utgående anskaffningsvärden	576 260 000	320 232 000
- Årets avskrivningar	-554 884	-
Utgående avskrivningar	-554 884	0
Redovisat värde	<u>575 705 116</u>	<u>320 232 000</u>
Redovisat värde		
Byggnadsvärde	337 819 286	283 650 931
Markvärde	237 885 830	36 581 069

Not 9 Förändring i eget kapital

	<u>Medlemsinsater</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	449 260 000			449 260 000
Årets resultat		-	624 955	624 955
Belopp vid årets utgång	<u>449 260 000</u>	<u>0</u>	<u>624 955</u>	<u>449 884 955</u>

[Handwritten signature]

Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	127 000 000	233 131 256
Summa	<u>127 000 000</u>	<u>233 131 256</u>

SBAB, 3 månaders räntebindning med villkorsperiod 1 år, med räntjustering var tredje månad.

Not 11 Leverantörsskulder

Föreningen innehåller betalning av totalt 8,0 MSEK för vissa återstående moment av till- och ombyggnationen. Dessa medel väntas betalas ut under 2015 då arbetena avslutats. Av denna summa har 6,5 MSEK bokförts under leverantörsskulder och 1,5 MSEK under övriga skulder.

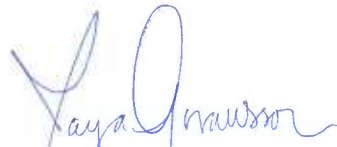
[Handwritten mark]

Stockholm 2015-05-06


Anne-Marie Stenlund
Ordförande


Christina Löfgren


Tomas Meerits
Kassör

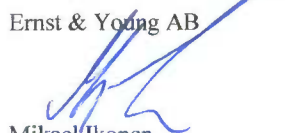

Maya Göransson


Andreas Martinsson


Mark Reznik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-06

Ernst & Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17, för år 2014.

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.

Revisorernas 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 revisionsd 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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

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

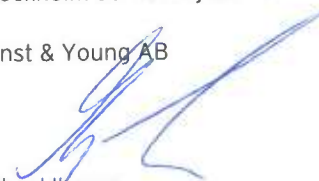
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Årsstämman för räkenskapsåret 2013 hölls ej inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Eftersom föreningen inte har lidit någon väsentlig skada påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 6 maj 2015

Ernst & Young AB



Mikael Jönson
Auktoriserad revisor