

Årsredovisning

BRF Tegeludden 17

769624-2028

Styrelsen för BRF Tegeludden 17 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

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.

Lokaler/Hyresgäster

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). Samtliga lokalhyresgäster tillträdde innan räkenskapsårets början.

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.
- Ice Pool AB för snöröjning.
- Global Fastighetsservice AB för städning.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB gällande revision.
- Zitius gällande bredbandstjänster
- Fortum gällande elnät och värme samt Bixia gällande el.

Anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 576 260 000 SEK.

Fastighetslån

Föreningens lån uppgick per den 31 december 2016 till 121 724 000 SEK. Dessa är uppdelade i tre lån och avsikten är att använda de överskott föreningen genererar till att amortera, i första hand det rörliga lånet. Lånen hade per den 2016-12-31 en vägd genomsnittlig ränta på 0,97%.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställt 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. Styrelsen avser att efter utförd garantibesiktning låta en extern expert utforma en underhållsplan. För 2016 uppgick avskrivningarna till 1 684 996 SEK.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalentreprenören (PEAB) har under 2016 fortsatt arbetet med att slutföra ej färdigställda moment, även efter slutbesiktningen. Vidare har planering och genomförande av garantibesiktning utförts tillsammans med en oberoende besiktningsman, varpå åtgärder vidtagits från PEAB's sida för att slutföra identifierade brister. En sista åtgärdsrunda har genomförts under första kvartalet 2017, varpå en efterbesiktning ska genomföras.

Föreningen har under verksamhetsåret drabbats av ett antal inbrott och stölder i gemensamma lokaler. Bl a stals ett nyckelskåp som förvarades i dolt utrymme innanför föreningslokalen, som föranledde att medlemmar uppmanades att iakta försiktighet i användandet av serviceläge på ytterdörrarna. Detta eftersom styrelsen inte kunnat fastställa med säkerhet att en sådan nyckel ej fanns i det stulna nyckelskåpet. Vidare har det varit inbrott i garaget, där övervakningsutrustning stulits, samt i förrådslokaler. Det senare slutade med att två gärningsmän togs på bar gärning via ingripande av polis och stor hjälp från en medlem i föreningen.

Styrelsens fokus under 2016 har varit:

- Att fortsatt säkerställa att PEAB utfört sina åtaganden som totalentreprenör.
- Upphandling samt genomförande av garantibesiktning.
- Ytterligare åtgärder för att stärka fastighetens säkerhet, efter upprepade inbrott i allmänna utrymmen.
- Amortering av drygt 5 MSEK.
- Upphandling av elavtal samt avtal för trädgårdsskötsel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 161(160) st medlemmar och vid årets slut 156(161) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 17(13) st 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 2016-05-18 haft följande sammansättning:

André Sundström	Ledamot (ny)
Richard Lindeen	Ledamot
Lena Palmberg	Ledamot
Mark Reznik	Ledamot
Gustav Stigenius	Ledamot (ny)
Emma Reuterdahl	Ledamot (ny)
Charlotte Ryhre	Ledamot (ny)
Magnus Löfgren	Suppleant
Ulf Olausson	Suppleant

I samband med att föreningens tvåårsbesiktning slutfördes valde en styrelseledamot, Lena Palmberg, samt en suppleant, Magnus Löfgren, att frivilligt avgå från styrelsen i slutet på september. Detta på grund av hög arbetsbelastning i deras respektive yrkesroller.

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

Under 2016 har 9 st protokollförda möten hållits.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Jonny Isaksson

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	8 686	7 744	4 777
Resultat efter finansiella poster	2 534	1 881	625
Soliditet %	78	77	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	483 000	141 955	1 881 440	451 766 395
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat		889 473	991 967	-1 881 440	0
Årets resultat				2 534 166	2 534 166
Belopp vid årets utgång	449 260 000	1 372 473	1 133 922	2 534 166	454 300 561

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 133 922
Årets resultat	2 534 166
<i>Summa</i>	<i>3 668 088</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 071 684
Balanseras i ny räkning	2 596 404
<i>Summa</i>	<i>3 668 088</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 685 634	7 743 552
Övriga rörelseintäkter		9 358	11 533
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 694 992	7 755 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 710 639	-2 393 090
Övriga förvaltningskostnader	4	-362 260	-363 257
Personalkostnader	5	-131 423	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 684 996	-1 684 996
Summa rörelsekostnader		-4 889 318	-4 572 763
Rörelseresultat		3 805 674	3 182 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	50	808
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 271 558	-1 301 690
Summa finansiella poster		-1 271 508	-1 300 882
Resultat efter finansiella poster		2 534 166	1 881 440
Resultat före skatt		2 534 166	1 881 440
Årets resultat		2 534 166	1 881 440

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	572 335 124	574 020 120
Summa materiella anläggningstillgångar		572 335 124	574 020 120
Summa anläggningstillgångar		572 335 124	574 020 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 602 611	1 541 800
Övriga fordringar		577	2 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 375	100 855
Summa kortfristiga fordringar		1 710 563	1 645 129
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 542 468	14 676 133
Summa kassa och bank		6 542 468	14 676 133
Summa omsättningstillgångar		8 253 031	16 321 262
SUMMA TILLGÅNGAR		580 588 155	590 341 382

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	449 260 000	449 260 000
Fond för yttre underhåll	1 372 473	483 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>450 632 473</i>	<i>449 743 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 133 922	141 955
Årets resultat	2 534 166	1 881 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 668 088</i>	<i>2 023 395</i>
Summa eget kapital	454 300 561	451 766 395
Långfristiga skulder		
	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	121 724 000	127 000 000
Summa långfristiga skulder	121 724 000	127 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	343 997	6 828 632
Skatteskulder	302 280	848 910
Övriga skulder	1 571 629	1 570 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 345 688	2 326 703
Summa kortfristiga skulder	4 563 594	11 574 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	580 588 155	590 341 381

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,5	200

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder		4 647 600	4 647 970
Hyra lokaler		3 059 346	2 142 142
P-platser/förråd		902 631	803 521
Fastighetsskatt		204 911	178 926
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter		30 390	45 676
Vidarefakturerade kostnader		14 749	47 618
Övriga intäkter		9 365	15 141
Hyresrabatt lokaler		-174 000	-125 909
		8 694 992	7 755 085

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
Städning		156 943	233 952
Gemensamhetsanläggning		8 941	4 227
Garage		62 173	184 160
Fastighetsskötsel		177 825	391 808
Trädgård		4 313	22 675
Hyra entrémattor		24 058	19 550
Snöröjning		46 387	45 514
Bevakningskostnader		35 857	20 076
Reparationer		0	21 663
Dörrar och lås		201 409	20 599
Hiss		41 056	3 694
Byte filter		69 524	17 075
Övrigt		155 100	2 815
El		381 884	343 540
Fjärrvärme		804 634	587 676
Vatten		56 189	32 554
Avfallshantering		94 446	63 503
Störningsjour		2 288	8 538
Försäkring		85 332	80 561
Fastighetsskatt		302 280	288 910
		2 710 639	2 393 090

Posten Övrigt 2016 är kostnad för byggnadens 2-årsbesiktning.

Not 4	Övriga förvaltningskostnader	2016	2015
	Lokalhyra	0	4 000
	Telefoni/datakommunikation	8 064	1 191
	Reduca AB (styrelseportal)	12 292	12 292
	Porto	8 706	4 930
	Revision	56 971	58 118
	Ekonomisk förvaltning	141 757	185 294
	Överlåtelse/pantnoteringsavgifter	45 469	26 030
	Konsultarvoden	11 014	9 974
	Bankkostnader	4 346	7 881
	Övriga fastighetskostnader	56 308	26 277
	Medlems/styrelsemöten	15 100	21 132
	Övriga externa kostnader	2 232	6 137
		362 259	363 256

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 423	31 420
		131 423	131 420

Not 6	Ränteintäkter	2016	2015
	Ränta från bank	–	766
	Ränta skattekonto	50	42
		50	808

Not 7	Räntekostnader	2016	2015
	Ränta långfristiga skulder	1 262 056	1 285 843
	Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	827	0
	Räntekostnader skatter och avgifter	8 675	15 847
		1 271 558	1 301 690

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
	Utgående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
	Ingående avskrivningar	-2 239 880	-554 884
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
	Utgående avskrivningar	-3 924 876	-2 239 880
	Redovisat värde	572 335 124	574 020 120
	Taxeringsvärden	357 228 000	296 491 000
	Varav byggnadsvärde 210 000 000 kronor.		
	Varav markvärde 147 228 000 kronor.		

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek ränta fn 0,87% villkorsändringsdag 2017-03-29	4 724 000	10 000 000
	Stadshypotek ränta fn 1,27% villkorsändringsdag 2020-09-30	58 500 000	58 500 000
	Stadshypotek ränta fn 0,78% villkorsändringsdag 2018-09-30	58 500 000	58 500 000
		121 724 000	127 000 000

Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Uppföljning av slutförande av garantiåtgärder från PEAB's sida samt efterbesiktning. Amortering baserat på 2016 års överskott. Radonmätning i slumpvis utvalda lägenheter påbörjades under Q1 och ska slutföras sista april.
	Planerade åtgärder det kommande året:
	- OVK
	- Undersökning av fastighetens rör och stammar.
	- Uppföljning av radonmätning.
	- Upprättande av underhållsplan via extern part.
	- Upprätta skötsel av innegård samt gård vid norra gaveln.

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
		275 400 000	275 400 000
	Summa ställda säkerheter	275 400 000	275 400 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm _____ 2017

André Sundström
Styrelseordförande

Richard Lindeen

Mark Reznik

Gustav Stigenius

Emma Reuterdahl

Charlotte Ryhre

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonny Isaksson
Huvudansvarig auktoriserad revisor