

Årsredovisning
för
Brf Tegeludden 17
769624-2028

Räkenskapsåret
2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10



Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

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 2017 till 117 000 000 SEK. Dessa är uppdelade i två lån och avsikten är att använda de överskott föreningen genererar till att amortera. Lånen hade per den 2017-12-31 en vägd genomsnittlig ränta på 1,03%.

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. Styrelsen avser att efter utförd garantibesiktning låta en extern expert utforma en underhållsplan. För 2017 uppgick avskrivningarna till 1 684 996 SEK.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amorterat hela rörliga lånet, sista inbetalningen var 4 724 000 kr.
- Genomfört OVK.
- Anlagt/utökat cykelparkering på Sehlstedtsgränd 9.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 156 (161) st medlemmar och vid årets slut 162 (156) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 16 (17) 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 haft följande sammansättning:

André Sundström	Ledamot
Elena Crook	Ledamot
Martin Richter	Ledamot
Emma Reuterdaahl	Ledamot
Charlotte Ryhre	Ledamot
Martina Richter	Suppleant
Ulf Olausson	Suppleant

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

Under 2017 har 8 st protokollförda möten hållits.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Jonny Isaksson

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 541	8 695	7 744	4 777
Resultat efter finansiella poster	2 286	2 534	1 881	625
Soliditet (%)	79,2	78,2	76,5	76,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	1 372 473	1 133 922	2 534 166	454 300 561
Disposition av föregående års resultat:		1 071 684	1 462 482	-2 534 166	0
Årets resultat				2 285 618	2 285 618
Belopp vid årets utgång	449 260 000	2 444 157	2 596 404	2 285 618	456 586 179

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 596 404
årets vinst	2 285 618
	4 882 022

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 071 684
i ny räkning överföres	3 810 338
	4 882 022

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 540 571	8 694 991
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 540 571	8 694 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 743 287	-2 710 639
Övriga förvaltningskostnader	4	-452 858	-362 259
Personalkostnader	5	-131 423	-131 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 684 996	-1 684 996
Summa rörelsekostnader		-5 012 564	-4 889 317
Rörelseresultat		3 528 007	3 805 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 242 412	-1 271 558
Summa finansiella poster		-1 242 389	-1 271 508
Resultat efter finansiella poster		2 285 618	2 534 166
Resultat före skatt		2 285 618	2 534 166
Årets resultat		2 285 618	2 534 166



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anders Björk'.

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

570 650 128

572 335 124

Summa materiella anläggningstillgångar

570 650 128

572 335 124

Summa anläggningstillgångar

570 650 128

572 335 124

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 480 191

1 602 611

Övriga fordringar

560

577

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

109 649

107 375

Summa kortfristiga fordringar

1 590 400

1 710 563

Kassa och bank

Kassa och bank

4 479 289

6 542 468

Summa kassa och bank

4 479 289

6 542 468

Summa omsättningstillgångar

6 069 689

8 253 031

SUMMA TILLGÅNGAR

576 719 817

580 588 155



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

449 260 000

449 260 000

Fond för yttre underhåll

2 444 157

1 372 473

Summa bundet eget kapital

451 704 157

450 632 473

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 596 404

1 133 922

Årets resultat

2 285 618

2 534 166

Summa fritt eget kapital

4 882 022

3 668 088

Summa eget kapital

456 586 179

454 300 561

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

117 000 000

121 724 000

Summa långfristiga skulder

117 000 000

121 724 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 500

0

Leverantörsskulder

255 021

343 997

Skatteskulder

444 556

302 280

Övriga skulder

32 580

1 571 629

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 399 981

2 345 688

Summa kortfristiga skulder

3 133 638

4 563 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

576 719 817

580 588 155



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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5%/200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	4 647 600	4 647 600
Hyra lokaler	2 841 214	3 059 346
Hyror garage/förråd	879 388	902 631
Fastighetsskatt	195 525	204 911
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	27 505	30 390
Vidarefakturerade kostnader	11 387	14 749
Hyresrabatt lokaler	-72 500	-174 000
Övriga intäkter	10 452	9 365
	8 540 571	8 694 992



Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	155 836	156 943
Gemensamhetsanläggning	8 437	8 941
Fastighetsskötsel	253 775	177 825
Garage	13 254	62 173
Gård/trädgårdsskötsel	74 520	4 313
Hyra entrémattor	24 241	24 058
Snöröjning/sandning	37 110	46 387
Bevakningskostnader	5 836	35 857
Besiktningsskostnader	43 606	155 100
Dörrar/lås	115 205	201 409
Hiss	49 314	41 056
Filterbyte	36 189	69 524
Reparationer	17 190	0
El	370 994	381 884
Fjärrvärme	753 451	804 634
Vatten	59 163	56 189
Avfallshantering	64 358	94 446
Störningsjouren	15 789	2 288
Fastighetsförsäkring	100 613	85 332
Fastighetsskatt	422 000	302 280
Restskatt 2016	122 406	0
	2 743 287	2 710 639

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Förbruknings-/kontorsmateriel	8 112	0
Datakommunikation/hemsida	8 748	8 064
Reduca (styrelseportal)	0	12 292
Porto	8 494	8 706
Revision	56 352	56 971
Ekonomisk förvaltning	136 735	141 757
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	39 760	45 469
Konsultarvoden	19 604	11 014
Bankkostnader	4 117	4 346
Övriga fastighetskostnader	138 143	56 308
Medlems-/styrelsemöten	9 125	15 100
Övriga externa kostnader	1 716	2 232
Reparation/utredn vattenskada	21 952	0
	452 858	362 259



Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 423	31 423
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	131 423	131 423

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader långfristiga skulder	1 239 132	1 262 056
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	560	827
Räntekostnader skatter och avgifter	2 720	8 675
	1 242 412	1 271 558

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-3 924 876	-2 239 880
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 609 872	-3 924 876
Utgående redovisat värde	570 650 128	572 335 124
Taxeringsvärden byggnader	210 000 000	210 000 000
Taxeringsvärden mark	147 228 000	147 228 000
	357 228 000	357 228 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek ränta 1,27% villkorsändringsdag 2020-09-30	58 500 000	58 500 000
Stadshypotek ränta 0,78% villkorsändringsdag 2018-09-30	58 500 000	58 500 000
Stadshypotek	0	4 724 000
	117 000 000	121 724 000

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000



Stockholm den 2018-05-21



André Sundström
Ordförande



Elena Crook



Emma Reuter Dahl



Martin Richter



Charlotte Ryhre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-07



Jonny Isaksson
Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB