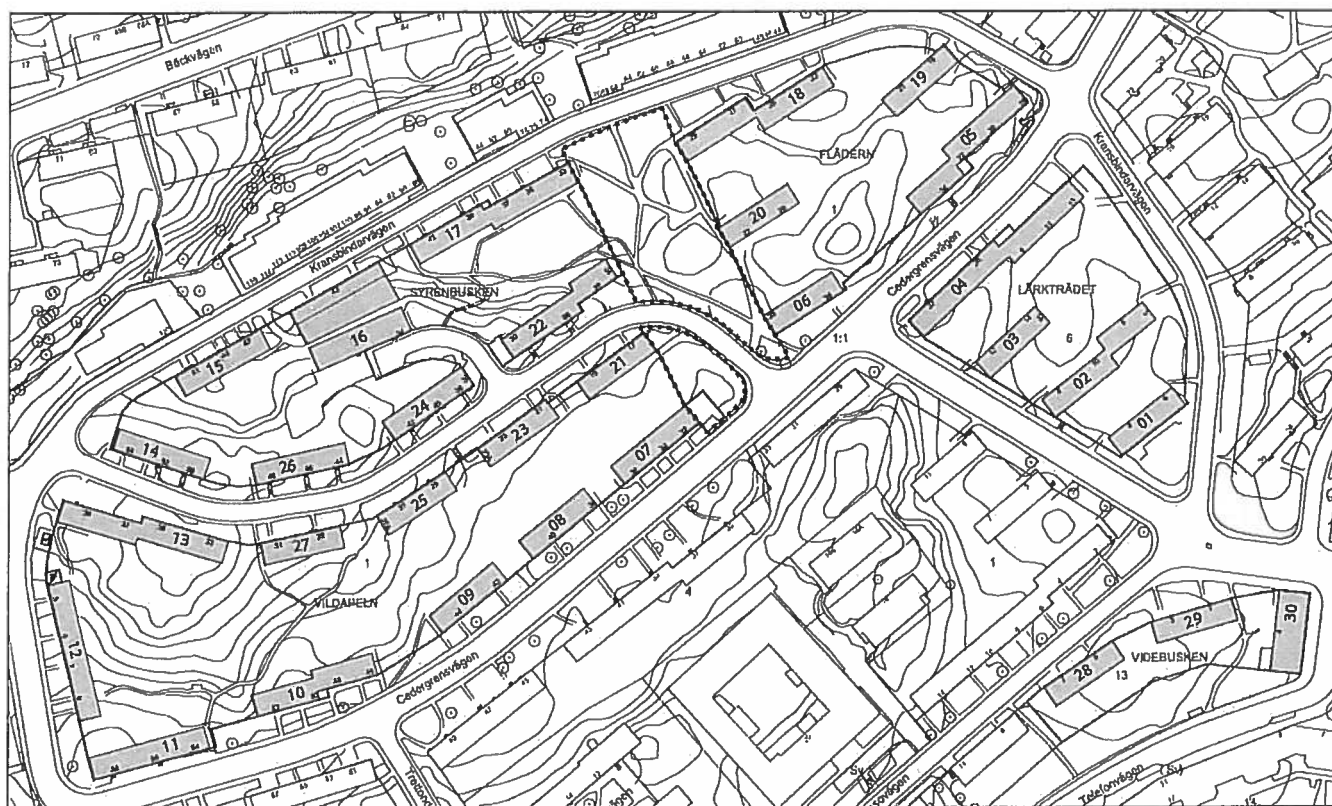


# ÅRSREDOVISNING 2020

## BRF TELE



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med organisationsnummer 702002-3144 och säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### STÄMMAN 23 APRIL 2020

Vid föreningsstämman 23 april 2020 på Restaurang AddFood närvarade 20 röstberättigade medlemmar. Utöver dessa närvarade 4 medlemmar eller sammanboende utan rösträtt. Mötesordförande var Carl Thorfinn från Fastighetsägarna Service AB.

Stämman omvalde Johan Faxér som ledamot i styrelsen och nyvalde Filip Gyllenberg (tidigare revisor) och Robert Sörbom (tidigare suppleant) som ledamöter i styrelsen.

Stämman omvalde Per Stark som suppleant i styrelsen och nyvalde Ann-Kristin Österman som suppleant i styrelsen.

Stämman biföll styrelsens proposition om framtida administration och fastighetsskötsel. (Se avsnittet Förvaltningen för mer information om detta.)

#### FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

	Till 2020-04-23	Från 2020-04-23
Ordförande	Johan Faxér	Fredrik Edin
Kassör	Adam Abrahamsson	Filip Gyllenberg
Sekreterare	Katarina Lindahl	Johan Faxér
Ledamöter	Fadi Alnaji Johanna Byström Fredrik Edin John Lundhgren	Adam Abrahamsson Fadi Alnaji Johanna Byström Robert Sörbom
Suppleanter	Anna Gronow Per Stark Robert Sörbom	Anna Gronow Per Stark Ann-Kristin Österman
Revisorer	Eva Stein Filip Gyllenberg	Eva Stein Christoffer Johnsson Öhrström
Revisorssuppleant	Elias Haraldsson	Elias Haraldsson
Valberedning	Anita Ekedahl Elisabeth Bark Marita Fernstedt Anette Nilsson	Marita Fernstedt Elisabeth Bark Axel Nordgård

#### STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda möten (5 med gamla styrelsen och 12 med nya styrelsen). För att bereda ärenden inför styrelsemöten har styrelsen haft arbetsgrupper för områdena ekonomi, underhåll, park och trivsel, samt information. Styrelsen har också haft en arbetsgrupp för övergripande styrelsefrågor och förvaltningen i ett längre perspektiv.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### FÖRVALTNINGEN

Föreningen har sedan 2017 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande den ekonomiska förvaltningen. Samarbetet har löpt på bra.

Föreningen har för den dagliga servicen till medlemmarna haft en kanslist anställd på deltid och har för löpande reparationer och underhåll haft avtal med två fastighetsskötare. Dessa avtal upphörde under 2020, främst på grund av pensioneringar.

Efter proposition från styrelsen gav stämman 2020 styrelsen i uppdrag att hitta lösningar för framtida administration och fastighetsskötsel med i princip samma servicegrad och karaktär som tidigare. Denna upphandling har varit en av styrelsens större arbetsuppgifter under året.

Som en övergångslösning tecknade styrelsen ett kortare avtal gällande fastighetsskötsel med Allgranth Fastighets AB, från och med maj 2020 till och med januari 2021. Detta avtal blev senare förlängt ytterligare tre månader.

### EKONOMI

Under året har 54 överlåtelser av bostadsrätter skett (varav 2 gåvor), med 63 nya medlemmar godkända. Utöver detta har 2 nya upplåtelser skett (av före detta hyreslägenheter), med 2 nya medlemmar godkända.

Vid årsskiftet 2020/2021 hade föreningen 494 bostadsrättslägenheter och 22 hyreslägenheter (varav 4 är gästlägenheter).

Under året har 39 ansökningar om upplåtelse i andra hand inkommit. Av dessa blev 2 avvisade för att de inte var fullständiga, 7 avslagna och 30 godkända. Av de 7 som fick avslag var det 1 som ansökte hos Hyresnämnden, och detta ärende slutade med förlikning där den sökande fick hyra ut en kortare tid.

Av föreningens 38 hyreslokaler har 1 fått ny hyresgäst under året.

Ett lån blev amorterat med 985 tkr under året. Vid utgången av 2020 uppgick föreningens lån till 44 573 tkr. Den genomsnittliga räntan var 0,68 %.

Föreningen disponerar 36 875 m<sup>2</sup> mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har under året varit 2 579 tkr. Efter höjningar i juli och oktober 2020 är kostnaden 2 887 tkr per år. Ytterligare höjningar kommer att ske under 2021.

Av den totala skattekostnaden var fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 896 tkr. Av denna summa var fastighetsskatten 158 tkr (1 % av taxeringsvärdet för lokaler) och fastighetsavgiften 737 tkr (1 429 kr per lägenhet för 516 bostadslägenheter).

### UNDERHÅLL

Årlig kontroll av taken har blivit utförd, och påträffade brister åtgärdade.

Fönster har blivit renoverade och målade i kvarteren Flädern och Videbusken (utom hus 30).

Portar har blivit renoverade bland annat i kvarteret Lärkträdet.

Före detta hyreslägenheter har blivit renoverade innan de har blivit upplåtna som bostadsrättslägenheter.

Vid hus 12 har en ny pumpgröp blivit byggd för att säkerställa att vatten inte blir stående i blindutrymmen.

Föreningens mindre undercentral för fjärrvärme i kvarteret Videbusken har blivit utbytt.

Huvudmatningen av vatten till föreningen på Pingstvägen 34 har blivit utbytt, för att säkerställa god funktion och säker vattenavstängning.

Ett stort arbete har pågått med att kartlägga och märka upp kranar för kall- och varmvatten samt gas. Detta kommer att skapa goda förutsättningar för framtida fastighetsskötsel. I samband med detta arbete har även byte av vissa ventiler skett.

Upphandlingen av framtida administration och fastighetsskötsel har varit ett stort projekt under året, och i detta arbete har också ingått att dokumentera fastighetsskötares rutiner.

Ett annat stort projekt för styrelsen har varit upphandlingen av fibernätverk inom föreningens hus och ny lösning för bredband. Installation av nytt nätverk kommer att dröja ytterligare ett år, på grund av såväl tekniska frågor som avtalsvillkor.

Årlig brandskyddsinspektion har blivit utförd.

## **PARK OCH TRIVSEL**

Föreningen har en plan gällande vård och underhåll av grönområden. Inhyrd entreprenör har haft hand om grönskötsel och vinterväghållning (på innergårdar och mellan husen).

Under året har gården vid föreningslokalen blivit renoverad med bland annat en pollineringsvänlig plantering. Inför 2021 har planering för renovering av gården framför tvättstugan varit i fokus.

Beskärning, nertagning och nyplantering av träd och buskar sker kontinuerligt. Dåliga träd har blivit nertagna och områden med sly har blivit rensade. Föreningen har anmält dåliga träd på kommunal mark till Stockholms stad.

Tio nya cykelställ har blivit färdigställda i området. Ytterligare fyra nya cykelställ återstår i den sista etappen under kommande år.

Ett flertal fågelholkar av olika typer har blivit uppsatta i området.

Utebelysningen har blivit inventerad inför kommande byten och kompletteringar av armaturer på ett flertal platser.

Städdagarna under april och oktober blev inställda under 2020 på grund av pandemin.

Under året har arbete pågått med att förstärka skyddet för i första hand cykelrummen. Detta arbete kommer att fortsätta med övriga utrymmen i markplan. I ett mindre antal portar har brytskydd blivit installerade för utvärdering.

Föreningen har avtal med Securitas för att hantera störningar, främst under kvällar och helger. Antalet ärenden har varit mycket lågt.

Grannsamverkans Facebook-grupp har varit använd under året för att påpeka eller upplysa om oegentligheter i området. Gruppen är dock inte föreningens officiella kanal.

Föreningslokalen har varit bokad vid 88 tillfällen under året. Detta är något högre än tidigare och beror troligen på fler möten i mindre sällskap, inte på fler fester. Gästlägenheterna har haft en beläggning på 43 %. Fredagar och lördagar har beläggningen varit 60 %. De låga siffrorna beror troligen på färre långväga besökare under pandemin. Under året har arbete pågått med att ställa i ordning en fjärde gästlägenhet.

## **INFORMATION**

Nyhetsbrevet Telegrammet har gått ut till medlemmarna vid två tillfällen under året genom utdelning i varje brevinkast. Telegrammet har även blivit publicerat på webbplatsen. Sidor och nyheter på webbplatsen har blivit löpande uppdaterade med information.

Nya medlemmar har vid tillträde fått ett informationsblad med svar på ofta förekommande frågor. Även befintliga gamla medlemmar har kunnat ta del av detta blad.

**AVSLUTNING**

Styrelsen vill i vanlig ordning tacka personal, fastighetsskötare, förvaltare, leverantörer, entreprenörer, medlemmar och hyresgäster för det gångna året. Framförallt vill styrelsen tacka kanslist och fastighetsskötare som efter lång och trogen tjänst har gått i pension.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	18 606	18 655	17 900	17 577	18 051
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 337	-3 444	-1 979	-2 804	-3 940
Soliditet (%) *	31,6	32,6	28,8	28,4	31,4

\* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	440 631	28 603 823	9 163 121	-10 645 942	-3 444 344	24 117 289
Avsatt till fond för yttre underhåll			4 300 000	-4 300 000		0
lanspråktaget av fond för yttre underhåll			-3 920 423	3 920 423		0
Balanserat i ny räkning				-3 444 344	3 444 344	0
Upplåtelser av bostadsrätter	1 170	3 441 160				3 442 330
Årets resultat					-5 336 844	-5 336 844
Belopp vid årets utgång	441 801	32 044 983	9 542 698	-14 469 863	-5 336 844	22 222 775

**FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST**

Styrelsen föreslår föreningsstämman att behandla den ansamlade förlusten på följande sätt.

Balanserat resultat	-14 469 863		Avsättning till fond för yttre underhåll	4 300 000
Årets resultat	-5 336 844		lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 932 265
			<b>Överföring i ny räkning</b>	<b>-19 174 442</b>
Summa	-19 806 707		Summa	-19 806 707

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 605 713	18 654 673
Övriga rörelseintäkter	3	577 277	456 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 182 990</b>	<b>19 111 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-20 965 345	-18 865 544
Övriga externa kostnader	5	-114 753	-243 679
Personalkostnader och arvoden	6	-723 950	-769 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 313 228	-2 313 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 117 276</b>	<b>-22 192 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 934 286</b>	<b>-3 081 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 790	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 349	-364 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 559</b>	<b>-363 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 336 845</b>	<b>-3 444 344</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 336 845</b>	<b>-3 444 344</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 336 844</b>	<b>-3 444 344</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 725 798	60 832 638
Inventarier, maskiner och installationer	8	1 128 065	1 334 453
Summa materiella anläggningstillgångar		59 853 863	62 167 091
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 853 863	62 167 091
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	19 227
Övriga fordringar		40 657	16 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 143 794	994 543
Summa kortfristiga fordringar		1 184 571	1 030 627
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		9 356 111	10 685 732
Summa kassa och bank		9 356 111	10 685 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 540 682	11 716 359
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 394 545	73 883 450

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		441 801	440 631
Upplåtelseavgifter		32 044 983	28 603 823
Fond för yttre underhåll		9 542 698	9 163 121
Summa bundet eget kapital		42 029 482	38 207 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 469 864	-10 645 942
Årets resultat		-5 336 844	-3 444 344
Summa fritt eget kapital		-19 806 708	-14 090 286
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 222 774</b>	<b>24 117 289</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	45 558 490
Summa långfristiga skulder		-	45 558 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	44 573 490	-
Leverantörsskulder		1 329 960	1 831 252
Skatteskulder		138 214	96 269
Övriga skulder		10 231	20 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 119 876	2 260 072
Summa kortfristiga skulder		48 171 771	4 207 671
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 394 545</b>	<b>73 883 450</b>



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 336 844	-3 444 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 313 228	2 313 228
	<u>-3 023 616</u>	<u>-1 131 116</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 023 616</b>	<b>-1 131 116</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-153 945	-9 984
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	43 964 099	-145 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>40 786 538</b>	<b>-1 286 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser / upplåtelseavgifter	3 442 330	6 953 511
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-45 558 490	-985 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-42 116 160</b>	<b>5 968 511</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 329 622</b>	<b>4 681 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 685 733</b>	<b>6 003 736</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 356 111</b>	<b>10 685 733</b>

Likvida medel avser summa bank samt avräkningskonto hos förvaltare.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	15 757 393	15 720 966
Hyror, bostäder	809 430	874 429
Hyror, lokaler	1 616 416	1 643 397
Hyror, p-plats / garage	422 474	415 881
	<u>18 605 713</u>	<u>18 654 673</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	109 180	113 425
Försäkringsersättning	-	98 574
Övernattningslägenhet och uthyrningslokal	171 080	125 510
Avgifter för andrahandsuthyrning	115 692	75 685
Skadestånd	45 820	-
Övrigt	135 505	43 279
<b>Summa</b>	<u>577 277</u>	<u>456 473</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 456 698	1 452 257
Städning	589 793	426 693
Tillsyn, besiktning, kontroller	153 642	149 136
Trädgårdsskötsel	552 668	368 564
Snöröjning	78 457	255 280
Reparationer	1 595 956	828 108
El	302 578	320 292
Uppvärmning	5 013 641	5 373 856
Vatten	766 887	726 259
Sophämtning	332 290	461 430
Försäkringspremie	252 137	253 679
Tomträttsavgäld	2 578 875	1 867 125
Fastighetsavgift bostäder	737 364	710 532
Fastighetskatt lokaler	158 300	158 300
Övriga fastighetskostnader	237 878	237 941
Kabel-tv/Bredband/IT	658 311	717 300
Förvaltningsarvode ekonomi	383 884	374 125
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 813	2 949
Panter och överlåtelser	89 870	132 758
Juridiska åtgärder	47 027	85 576
Övriga externa tjänster	44 011	42 961
	<u>16 033 080</u>	<u>14 945 121</u>

<b>Underhåll</b>		
Bostäder	344 003	120 387
Gemensamma utrymmen	344 571	-
VA/Sanitet	81 081	-
Värme	221 250	181 250
El	87 500	-
Portar / Entré	137 600	533 125
Fasader	86 296	-
Fönster	3 629 964	3 085 661
	<u>4 932 265</u>	<u>3 920 423</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>20 965 345</b>	<b>18 865 544</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Porto / Telefon	31 090	40 889
Konsultarvode	12 775	132 540
Besiktnings- och utredningskostnader	17 888	-
Revisionarvode	53 000	70 250
<b>Summa</b>	<u>114 753</u>	<u>243 679</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	287 000	281 998
Lön	317 744	354 480
Sociala kostnader	119 206	133 365
	<u>723 950</u>	<u>769 843</u>

Föreningen har haft 1 person anställd på deltid.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	105 341 990	105 341 990
	<u>105 341 990</u>	<u>105 341 990</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-44 509 352	-42 402 512
-Årets avskrivning enligt plan	-2 106 840	-2 106 840
	<u>-46 616 192</u>	<u>-44 509 352</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 725 798</b>	<b>60 832 638</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	223 336 000	223 336 000
Mark	253 094 000	253 094 000
	<u>476 430 000</u>	<u>476 430 000</u>
Bostäder	460 600 000	460 600 000
Lokaler	15 830 000	15 830 000
	<u>476 430 000</u>	<u>476 430 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	2 063 962	2 063 962
	<u>2 063 962</u>	<u>2 063 962</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-729 509	-523 121
-Årets avskrivning enligt plan	-206 388	-206 388
	<u>-935 897</u>	<u>-729 509</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 128 065</b>	<b>1 334 453</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	8 506 418	9 692 818
Avräkningskonto Fastighetsägarna	849 693	992 914
<b>Summa</b>	<b>9 356 111</b>	<b>10 685 732</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<i>Lånegivare</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
SEB Bolån	3-månaderslån	0,72%	8 887 425		8 887 425
SEB Bolån	3-månaderslån	0,72%	3 074 900		3 074 900
SEB Bolån	3-månaderslån	0,72%	4 800 165	-985 000	5 785 165
SEB Bolån	3-månaderslån	0,72%	1 750 000		1 750 000
SEB Bolån	3-månaderslån	0,62%	10 000 000		10 000 000
SEB Bolån	3-månaderslån	0,62%	8 000 000		8 000 000
SEB Bolån	3-månaderslån	0,72%	8 061 000		8 061 000
			<b>44 573 490</b>	<b>-985 000</b>	<b>45 558 490</b>
Långfristig del av låneskuld			-		
Kortfristig del av långfristig skuld			44 573 490		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 39 648 490 kr

**Övriga noter****Not 11 Ställda säkerheter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	79 940 000	79 940 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>79 940 000</b>	<b>79 940 000</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I januari 2021 tecknade föreningen avtal med Fastighetsägarna Service om administration och fastighetsskötsel.

## Underskrifter

Hägersten 2021-04-06



Fredrik Edin



Filip Gyllenberg



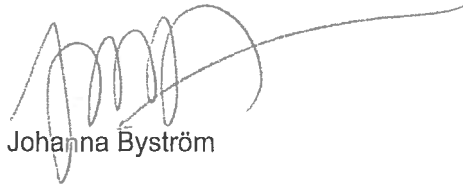
Johan Faxér



Adam Abrahamsson



Fadi Alnaji



Johanna Byström



Robert Sörbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



Christoffer Johnsson Öhrström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tele  
Org.nr 702002-3144

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tele för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. ✓



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tele för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

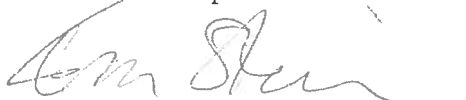
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

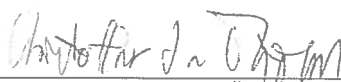
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2021



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



Christoffer Johnsson Öhrström  
Förtroendevald revisor

