



Årsredovisning 2020

Brf Tegelmanoliten

Org. 769625-6853

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Snickerigatan 11, 126 26 Hägersten
styrelsen@brftegelmonoliten.se
www.brftegelmonoliten.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 4 mars 2015 Telenädet 1 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m². Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök
40 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café J & J AB	2023-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har år 2016 erhållit 342 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Storholmen förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen

Den 21 december 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 22 september 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades den 30 maj 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholm stad.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation av LED belysning	2019
Installation av laddstolpar	2019
Framtagande av underhållsplan	2018
Framtagande av brandskyddsplan	2018
Installation av hjärtstartare	2018

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 196 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 29. Antalet medlemmar som utträtt under året är 32. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 193. Under året har 15 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, den 27 april 2020 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Linde	Ledamot/Ordf.
Johan Dahl	Ledamot
Joel Borggren-Franck	Ledamot
Erika Lindgren	Ledamot
Maria Edh	Ledamot
Philip Thor	Suppleant
Johan Yu	Suppleant
Linn Norberg	Suppleant

Revisorer

Till revisor har Jonas Lindgren, Deloitte AB revisionsbyrå valts.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Kasagianni och Håkan Staf varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Resultat

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till 733 Kkr, vilket är ett högre resultat än föregående år som var 247 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft minskade underhåll- och räntekostnader under året. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 2 807 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 431 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 967 000	147 153 000	864 050	1 102 372	246 727	353 333 149
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			259 050	-259 050		
Balanseras i ny räkning				246 727	-246 727	
Årets resultat					732 955	732 955
Belopp vid årets utgång	203 967 000	147 153 000	1 123 100	1 090 049	732 955	354 066 104

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 296	7 384	7 305	7 332	7 197
Resultat efter finansiella poster, Kkr	733	247	603	684	422
Soliditet, %	79,41	79,03	78,4	77,8	77,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 463	10 690	11 031	11 489	11 715
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	10 397	10 622	10 962	11 416	11 641
Bokfört värde på fastigheten per kvm	51 086	51 385	51 695	52 005	52 315
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 662	40 662	40 662	40 662	40 662
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	1,48	1,57	1,61	1,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,48	20,80	21,3	22,1	22,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 090 049
Årets resultat	732 955
	<hr/>
	1 823 004
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	259 050
I ny räkning överföres	1 563 954
	<hr/>
	1 823 004

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 282 084	7 324 714
Övriga rörelseintäkter	3	13 640	59 035
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 295 724	7 383 749
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 227 589	-2 296 015
Övriga externa kostnader	5	-212 970	-512 082
Personalkostnader	6	-155 480	-156 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 806 580	-2 785 984
Summa rörelsens kostnader		-5 402 619	-5 750 293
Rörelseresultat		1 893 105	1 633 456
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 160 150	-1 386 729
Summa finansiella poster		-1 160 150	-1 386 729
Resultat efter finansiella poster		732 955	246 727
Årets resultat		732 955	246 727

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	441 124 863	443 706 353
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 212 306	1 340 480
Summa materiella anläggningstillgångar		442 337 169	445 046 833
Summa anläggningstillgångar		442 337 169	445 046 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 080	2 100
Övriga fordringar	9	69 325	3 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 377	262 126
Summa kortfristiga fordringar		296 782	267 234
Kassa och bank		3 213 247	1 782 349
Summa omsättningstillgångar		3 510 029	2 049 583
SUMMA TILLGÅNGAR		445 847 198	447 096 416

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		1 123 100	864 050
Summa bundet eget kapital		352 243 100	351 984 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 090 049	1 102 372
Årets resultat		732 955	246 727
Summa fritt eget kapital		1 823 004	1 349 099
Summa eget kapital		354 066 104	353 333 149
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut	11, 14	69 664 160	90 352 000
Lämnade depositioner		111 100	111 100
Summa långfristiga skulder		69 775 260	90 463 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 687 840	1 952 000
Leverantörsskulder		213 746	319 219
Aktuell skatteskuld		130 900	126 440
Övriga skulder	12	13 206	1 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	960 142	901 348
Summa kortfristiga skulder		22 005 834	3 300 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		445 847 198	447 096 416

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 893 105	1 633 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 806 580	2 785 984
Erlagd ränta	-1 160 150	-1 386 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 539 535	3 032 711
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-32 980	-1 776
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 144	-137 137
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-105 473	-35 221
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	67 588	-255 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 479 814	2 603 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-96 916	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-778 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 916	-778 085
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 952 000	-2 952 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 952 000	-2 952 000
Förändring av likvida medel	1 430 898	-1 126 720
Likvida medel vid årets början	1 782 349	2 909 069
Likvida medel vid årets slut	3 213 247	1 782 349

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Fastighetsförbättringar: 10år

Inventarier, verktyg och installationer: 10-15 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Hysesintäkt lokaler	102 112	115 750
	Årsavgifter bostäder	5 805 899	5 806 415
	Fastighetsskatt momspliktig lokal	9 028	9 028
	Hysesintäkter p-plats/garage	855 057	867 678
	Avgift bredband	296 589	296 449
	VA-bostäder	179 021	193 992
	Övriga intäkter	34 378	35 402
	Summa nettoomsättning	7 282 084	7 324 714

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	0	55 856
	Övrigt	13 640	3 179
	Summa övriga rörelseintäkter	13 640	59 035
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	191 009	191 009
	Fastighetsskatt	65 450	65 450
	Parkerings tjänst	19 148	13 768
	Reparation	274 245	340 762
	Fastighetsel	238 622	280 003
	Fjärrvärme	650 713	622 386
	Vatten	81 253	92 540
	Sophämtning	169 589	155 520
	Fastighetsförsäkring	61 024	56 145
	Bredband/stadsnät	308 589	308 251
	Övriga driftkostnader	167 947	170 181
	Summa driftkostnader	2 227 589	2 296 015
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	101 708	106 068
	Revision	16 604	16 230
	IT-tjänster	4 507	3 896
	Bankkostnader	8 035	7 975
	Serviceavgift brf-organisation	5 179	5 137
	Konsultarvoden	35 368	0
	Installation av LED-belysning	0	296 341
	Övriga externa kostnader	41 569	76 435
	Summa övriga externa kostnader	212 970	512 082
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Arvode till styrelse	118 298	116 163
	Lön	0	2 700
	Sociala avgifter	37 182	37 349
	Summa personalkostnader	155 480	156 212

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	455 020 000	455 020 000
	Årets anskaffning	96 916	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455 116 916	455 020 000
	Ingående avskrivningar	-11 313 647	-8 636 856
	Årets avskrivningar	-2 678 406	-2 676 791
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 992 053	-11 313 647
	Utgående redovisat värde	441 124 863	443 706 353
	Redovisat värde byggnader	308 609 787	311 191 277
	Redovisat värde mark	132 515 076	132 515 076
	Summa redovisat värde	441 124 863	443 706 353
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	271 545 000 174 400 000	271 545 000 174 400 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 499 796	721 711
	Årets anskaffning	0	778 085
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 499 796	1 499 796
	Ingående avskrivningar	-159 316	-50 123
	Försäljningar/utrangeringar	-119 447	0
	Årets avskrivningar	-8 727	-109 193
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 490	-159 316
	Utgående redovisat värde	1 212 306	1 340 480

NOTER

Not 9	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fordran moms	0	606
	Skattekonto	69 325	2 402
	Summa övriga fordringar	69 325	3 008

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen intäkt varmvatten	70 851	80 408
	Förutbetald försäkring	5 225	64 934
	Ekonomisk förvaltning	26 470	25 427
	Övriga förutbetalda kostnader	89 831	91 357
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 377	262 126

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 246 400	7 808 000
	Amortering efter 5 år	63 417 760	82 544 000
	Summa långfristiga skulder	69 664 160	92 304 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-04-28	1,85	0	19 126 240
SEB	2022-04-28	2,04	390 400	19 126 240
SEB	2022-04-28	0,86	390 400	19 126 240
SEB	2022-09-28	0,54	390 400	19 126 240
SEB	2023-09-28	0,61	390 400	13 847 040
Summa			1 561 600	90 352 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-1 561 600
Lån för villkorsändring under 2021				-19 126 240
Summa långfristiga skulder				69 664 160

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Källskatt och sociala avgifter	0	1 160
	Momsskuld	6 819	0
	Övriga skulder	6 387	0
	Summa övriga kortfristiga skulder	13 206	1 160

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	606 555	578 293
	Upplupen fjärrvärme dec	67 102	88 122
	Upplupen fastighetsel dec	47 547	18 464
	Upplupen sopkostnad	40 043	30 145
	Upplupen räntekostnad	6 090	7 028
	Upplupet revisionsarvode	16 000	16 000
	Upplupet arvode och sociala avgifter	115 400	118 607
	Upplupen vattenkostnad	30 060	28 675
	Övriga upplupna kostnader	31 345	16 014
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	960 142	901 348

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
	Summa ställda säkerheter	104 000 000	104 000 000

Not 15 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-

Daniel Linde

Joel Borggren-Franck

Johan Dahl

Erika Lindgren

Maria Edh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mats Daniel Linde

Styrelseledamot

Serienummer: 19730511xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-12 08:56:09Z



Joel Borggrén-Franck

Styrelseledamot

Serienummer: 19780821xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2021-04-12 11:23:04Z



ERIKA LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19840607xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2021-04-12 18:06:49Z



MARIA EDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19880210xxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2021-04-13 18:11:18Z



Johan Dahl

Styrelseledamot

Serienummer: 19870910xxxx

IP: 78.66.xxx.xxx

2021-04-14 05:44:20Z



JONAS LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870915xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-04-14 08:21:12Z



Penneo dokumentnyckel: 8F74T-00LFW-BI3N7-A5TLG-BIY8N-WO1WL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>