

Årsredovisning för

Brf Teleterrassen 1

769636-0697

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-8
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Teleterrassen 1, 769636-0697, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2018-03-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-03-13.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att bebygga mark i Stockholms kommun. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2020-03-18. Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2022-09-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2021-01-01 - 2021-12-31
Christer Bournier	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2021-01-01 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 6 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-12.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4

Tillkommande medlemmar: 83

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Överlåtelse: 73

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar började flytta in under året.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	74	-	-	-

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring insatser	132 928 000				
Förändring uppl.avgifter		50 397 000			
Vid årets slut	132 928 000	50 397 000	-	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2022-01-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader			
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Årets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	53 000 000	53 000 000
Pågående nyanläggningar	2	190 231 000	139 031 574
Summa materiella anläggningstillgångar		243 231 000	192 031 574
Summa anläggningstillgångar		243 231 000	192 031 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 622	-
Övriga fordringar	3	208	330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	126 510	-
Summa kortfristiga fordringar		129 340	330
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 857 864	336 546
Summa kassa och bank		3 857 864	336 546
Summa omsättningstillgångar		3 987 204	336 876
SUMMA TILLGÅNGAR		247 218 204	192 368 450

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		132 928 000	-
Upplåtelseavgifter		50 397 000	-
Summa bundet eget kapital		183 325 000	-

Summa eget kapital		183 325 000	-
---------------------------	--	-------------	---

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	59 906 000	-
Leverantörsskulder		1 313 202	2 443 450
Övriga skulder	6	2 613 341	189 925 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	60 661	-
Summa kortfristiga skulder		63 893 204	192 368 450

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 218 204	192 368 450
---------------------------------------	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-	
	-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-129 339	
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	2 612 969	-330
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 168 885	2 443 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 685 255	2 443 120
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 199 426	-192 031 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 199 426	-192 031 574
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		182 825 000
Amortering av låneskulder	-122 919 000	
Inbetalda insatser	183 325 000	7 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 406 000	189 925 000
Årets kassaflöde	3 521 319	336 546
Likvida medel vid årets början	336 876	-
Likvida medel vid årets slut	3 858 195	336 546

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 000 000	
-Nyanskaffningar		53 000 000
	<u>53 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 000 000	53 000 000
Varav byggnader		-
Varav mark	<u>53 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
Summa	53 000 000	53 000 000

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	139 031 574	139 031 574
Investeringar	<u>51 199 426</u>	
Redovisat värde vid årets slut	190 231 000	139 031 574

Not 3 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Peab Bostad AB		330
Kortfristig fordran leverantör	<u>208</u>	
Summa	208	330

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Triple Play	12 362	
Ekonomisk förvaltning	25 080	
Fastighetsförsäkring	30 318	
Fastighetsskötsel	<u>58 750</u>	
	126 510	

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021	2020
Byggnadskreditiv	<u>59 906 000</u>	
	59 906 000	

Not 6 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Bokningsavgifter		7 100 000
Skuld till Peab	2 612 639	
Byggnadskreditiv - Nordea		182 825 000
Tillgodo medlemmar	654	
Momsskuld	<u>48</u>	
Summa	2 613 341	189 925 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förinbetalda årsavgifter	60 661	
	60 661	

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	59 906 000	Inga

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen slutplacerar sina lån under 2022. Avräkningsdag blir 2022-01-01.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toni Lahdo
Ordförande

Christer Bournier
Ledamot

Sam Lidnstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467537599

Dokument

BRF Teleterassen 1 ÅR 2021

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2022-04-20 14:55:10 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-04-25 13:33:39 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Christer Bournier (CB1)

christer.bournier@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORE CHRISTER BOURNER"

Signerade 2022-04-20 15:10:31 CEST (+0200)

Christian Borg (CB2)

christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"

Signerade 2022-04-25 13:33:39 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni
Lahdo"

Signerade 2022-04-21 10:05:44 CEST (+0200)

Sam Lindstedt (SL)

sam.lindstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam
Lindstedt"

Signerade 2022-04-20 15:34:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557467537599

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1, org.nr 769636-0697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 att 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 revisionssed 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 1 för år 2021 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 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 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 tryggsamt 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
- 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 räkenskaper. 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 25 april 2022

Ernst & Young AB



Christian Borg
Auktoriserad revisor