

ÅRSREDOVISNING för
Bostadsrättsföreningen Tetris

769635-8915

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Noter	7 - 9
Underskrifter	10

Styrelsens säte: Stockholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tetris får härmed avge årsredovisning för perioden 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-01-22.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Skottåret 4.

Inflyttning har skett under hösten och vintern 2020.

Fastigheten består av 100 lägenheter, total BOA c:a 4 164 m².

Föreningen disponerar 30 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2022.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Upphandlad entreprenad löper på enligt kontrakt och tillträden sker som planerat.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toni Lahdo	ledamot	ordförande
Hans Svedberg	ledamot	
Henrietta Ludwig	ledamot	

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-16.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	82
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	82
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	143

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0
Soliditet, %	79,4%	8,1%	0,8%

RESULTATDISPOSITION

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 990 000	0	0	0	12 990 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	0	0	0
Förändring medlemsinsatser	212 005 000	0	0	0	212 005 000
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	224 995 000	0	0	0	224 995 000

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2020-12-31) inkl fastighetskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Summa rörelseintäkter	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RÖRELSEKOSTNADER			
Summa rörelsekostnader	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat			
FINANSIELLA POSTER			
Summa finansiella poster		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster			
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Resultat före skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
SKATTER		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>0</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Pågående nyanläggning	4	<u>274 073 000</u>	<u>144 073 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		274 073 000	144 073 000
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	5	<u>0</u>	<u>100 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 073 000	144 173 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		4 095	564 500
Övriga fordringar	6	<u>629 003</u>	<u>2 834 855</u>
Summa kortfristiga fordringar		633 098	3 399 355
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>8 606 796</u>	<u>13 239 168</u>
Summa kassa och bank		8 606 796	13 239 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 239 894	16 638 523
SUMMA TILLGÅNGAR		283 312 894	160 811 523

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		224 995 000	12 990 000
Summa bundet eget kapital		<u>224 995 000</u>	<u>12 990 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL		224 995 000	12 990 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 9	57 336 876	0
Summa långfristiga skulder		<u>57 336 876</u>	<u>0</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	288 124	146 842 023
Leverantörsskulder		1 500	0
Övriga kortfristiga skulder	8	3 954	850 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	687 440	129 500
Summa kortfristiga skulder		<u>981 018</u>	<u>147 821 523</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 312 894	160 811 523

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Inre ytskikt	25 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Värme, Sanitet (VS)	60 år
El	50 år
Ventilation	25 år
Hiss etc	30 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost	50 år

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2020	2019
INTÅKTERNAS FÖRDELNING		
Summa	0	0

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.

NOT 3	2020	2019
DRIFTSKOSTNADER		
Summa	0	0

Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 4	2020	2019
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		

Pågående nyanläggning		
Vid årets början	144 073 000	68 000 000
Nyanskaffningar	130 000 000	76 073 000
Omklassificering från Pågående nyanläggning till mark	-68 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning	206 073 000	144 073 000

Mark		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till mark	68 000 000	0
Summa mark	68 000 000	0

Redovisat värde vid årets slut 274 073 000 144 073 000

Fastighetsbeteckning Stockholm Skottåret 4

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	0
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	56 000 000	28 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 287 245 000 kr.

NOT 5	2020	2019
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000
Utgående redovisat värde	0	100 000

Under året har dotterbolaget Fastighets AB Tisdagsvägen avyttrats.

NOT 6 2020 2019
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran entreprenör	629 003	2 834 855
Summa	<u>629 003</u>	<u>2 834 855</u>

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020	Belopp 2019	Villkors- ändringsdag
SEB	5221-10 215 81	0	146 842 023	Byggnadskreditiv
SEB	45 106 195 0,98%	19 208 334	0	2022-12-28
SEB	45 106 241 1,06%	19 208 333	0	2022-12-28
SEB	45 106 268 1,20%	19 208 333	0	2025-12-28
Summa		<u>57 625 000</u>	<u>146 842 023</u>	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		1 152 496	0	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		56 184 380	0	
Summa skulder till kreditinstitut		57 336 876	146 842 023	
Avgår kortfristig del av låneskuld		288 124	146 842 023	
Summa		<u>57 625 000</u>	<u>146 842 023</u>	

NOT 8 2020 2019
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Förskott kunder	3 954	850 000
Summa	<u>3 954</u>	<u>850 000</u>

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Fastighetsskatt	336 000	112 000
Revisionsarvode	20 000	17 500
Räntor	47 200	0
Månadsavgifter	284 240	0
Summa	<u>687 440</u>	<u>129 500</u>

NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	57 625 000	57 625 000
Summa ställda säkerheter	<u>57 625 000</u>	<u>57 625 000</u>

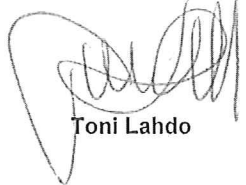
NOT 10
HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Konsekvenser av Covid-19


Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Upphandlad entreprenad löper på enligt kontrakt och tillträden

UNDERSKRIFTER

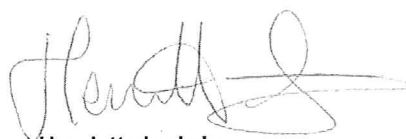
Stockholm 2021-04-30



Toni Lahdo



Hans Svedberg



Henrietta Ludwig

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2021-05-05

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tetris, org.nr 769635-8915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tetris för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 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 Brf Tetris för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 maj 2021

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor