

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Tetris**

Org.nr. 769635-8915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

# Brf Tetris

Org.nr. 769635-8915

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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 sommar till vintern 2020.

Fastigheten består av 100 lägenheter, total BOA c:a 4 164 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar 30 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under 2022.

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

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 287 245 000 kr.

#### 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.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-06-01:

Johan Karlsson, Ledamot, Ordförande

Maria Carneström, Ledamot

Ewa Malecka Larsson, Ledamot

Kenny Nilsson, Ledamot

Marita Söderberg, Ledamot

Suppleanter har varit Inger Hintze, Clara Körting, Karin Nissfolk och Anne Willet

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-01:

Christian Eriksson, Ledamot, Ordförande

Johan Karlsson, Ledamot

Marita Söderberg, Ledamot

Suppleanter har varit Axel Demborg och Adam Jakab

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit

15 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma 2022-01-20.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

#### Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

#### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

# Brf Tetris

Org.nr. 769635-8915

## Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2023 oförändrad.

Företagets säte är Stockholm.

## Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 628 630	3 552 978	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 980 716	-2 540 242	0	0	0
Soliditet (%)	79,5	79,5	79,4	8,1	0,8

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	134
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	131

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	227 520 000	0	166 560	0	-2 706 802
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			167 393		-167 393
Årets förlust					-2 980 716
Belopp vid årets utgång	227 520 000	0	333 953	0	-5 854 911

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 874 195
årets förlust	<u>-2 980 716</u>
	-5 854 911
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-5 854 911</u>
	-5 854 911

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Tetris**

Org.nr. 769635-8915

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 628 630</u> 3 628 630	<u>3 552 978</u> 3 552 978
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 405 045	-1 161 349
Övriga externa kostnader	3	-164 767	-148 723
Personalkostnader	4	-151 130	-32 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 118 131</u> -5 839 073	<u>-4 114 500</u> -5 456 630
<b>Rörelseresultat</b>		-2 210 443	-1 903 652
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-770 273</u> -770 273	<u>-636 590</u> -636 590
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 980 716	-2 540 242
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 980 716</u>	<u>-2 540 242</u>

**Brf Tetris**

Org.nr. 769635-8915

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	276 816 000	280 930 500
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>14 524</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		276 830 524	280 930 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		276 830 524	280 930 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		72	0
Övriga fordringar	7	0	180 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>103 705</u>	<u>39 442</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		103 777	219 638
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 481 372</u>	<u>1 992 500</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		2 481 372	1 992 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 585 149	2 212 138
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>279 415 673</b>	<b>283 142 638</b>

**Brf Tetris**

Org.nr. 769635-8915

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		227 520 000	227 520 000
Fond för yttre underhåll		333 953	166 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>227 853 953</u>	<u>227 686 560</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 874 195	-166 560
Årets resultat		-2 980 716	-2 540 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-5 854 911</u>	<u>-2 706 802</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>221 999 042</u>	<u>224 979 758</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		37 840 419	18 920 210
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>37 840 419</u>	<u>18 920 210</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 208 333	38 416 666
Leverantörsskulder		69 717	130 712
Aktuell skatteskuld		69 720	245 490
Övriga skulder	10	58 721	8 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	169 721	441 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>19 576 212</u>	<u>39 242 670</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>279 415 673</b>	<b>283 142 638</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fond för yttre underhåll*

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.

*Materiella 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:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS), El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50
Laddplatser i garage	5

*Intäktsredovisning*

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.

**NOTER**

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	3 144 096	3 144 230
	Hyror p-platser	182 010	236 487
	Elförbrukning	289 836	172 261
	Garantiersättningar	<u>12 688</u>	<u>0</u>
		3 628 630	3 552 978
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förvaltningsarvode	110 000	110 000
	Bankkostnader	7 059	5 052
	Kontorsmaterial	2 401	649
	Förbrukningsinventarier	3 148	1 599
	Revision	36 250	30 000
	Övrig administration	<u>5 909</u>	<u>724</u>
		164 767	148 024
<b>Not 4</b>	<b>Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel		
	Löner och ersättningar	114 998	25 000
	Sociala kostnader	<u>36 132</u>	<u>7 058</u>
	Summa	151 130	32 058

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	285 045 000	68 000 000
	Inköp	<u>0</u>	<u>217 045 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 045 000	285 045 000
	Årets avskrivningar	<u>-4 118 131</u>	<u>-4 114 500</u>
	Utgående redovisat värde	276 816 000	280 930 500
	Redovisat värde byggnader	208 816 000	212 930 500
	Redovisat värde mark	<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
		276 816 000	280 930 500
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	154 823 000	111 149 000
		117 823 000	81 149 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Inköp laddplatser i garage	<u>18 155</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 155	0
	Årets avskrivningar	<u>-3 631</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 631</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	14 524	0



**NOTER**

<b>Not 7</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkringsärende vattenskada	0	173 418
	Entreprenör	0	6 778
		<u>0</u>	<u>180 196</u>

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	40 910	39 442
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 910	0
	Bredband Telenor	1 106	0
	Serviceavtal hiss Otis	53 779	0
		<u>103 705</u>	<u>39 442</u>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	19 208 333	38 416 666
	Amortering inom 2 till 5 år	37 840 419	18 920 210
		<u>57 048 752</u>	<u>57 336 876</u>

SEB 45106195 19 208 333 3,82% 2023-12-28  
SEB 45106241 19 208 333 4,17% 2024-12-28  
SEB 45106268 18 632 086 1,20% 2025-12-28

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Moms SKV	13 679	8 669
		<u>13 679</u>	<u>8 669</u>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Revisionsarvode	35 000	30 000
	Räntor	25 263	11 190
	Månadsavgifter	2 155	293 179
	Driftskostnader	107 303	106 764
		<u>169 721</u>	<u>441 133</u>

**Övriga noter**

<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	57 625 000	57 625 000

**Not 13** **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Vi har flyttat över all ekonomisk förvaltning från Besqab till Alla Brf fr o m 2023-01-01.

**Not 14** **Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## **Brf Tetris**

Org.nr. 769635-8915

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christian Eriksson

Johan Sellin Karlsson

Marita Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2022 Brf Tetris sign.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Yvonne Swartling

**ÄRENDEREFERENS**

1619770

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>