

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tekannan

769623-3670

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tekannan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Tekannan, med intygsgiven ekonomisk plan 2012-05-29, förvärvade 2012-07-02 fastigheten Nykvarn Tekannan 1.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten, med adress Tjuserstigen 1-35 i Nykvarn, består av två huskroppar med 10 respektive 8 radhuslägenheter, 11 parkeringsplatser samt 18 garage. Taxeringsvärdet är 23 777 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 16 600 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår Anticimex Trygghetspaketet för vattenskador, kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

18 st. om 4 rum och kök med en yta på 99,7 kvm, total boyta 1 794,6 kvm.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Underhåll sköts enligt underhållsplan som f.n. sträcker sig fram till 2047.

Ordinarie stämma hölls 2024-06-03.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Desiré Jansson	Ordförande
Jan Larsson	Ordinarie ledamot
Åsa Strid	Ordinarie ledamot
Johan Söderström	Ordinarie ledamot
Ann-Sofie Lindholm Larsson	Suppleant
Sven Holmström	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Information om pågående aktiviteter har löpande skickats ut till medlemmarna. Informationsmöte hölls i samband med stämman, varvid medlemmarna informerades om avslutade, pågående samt planerade projekt.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Gemensam arbetsdag har genomförts
- Nytt snöröjningsavtal skrevs för 2024
- Mindre belysningsåtgärder
- Gårdsskyltning
- Installation radonfläkt i en av bostäderna. Kostnad drygt 35 000 kronor.
- Möten med reliningfirmor och elektriker inför anbudsförfrågningar
- Årsavgifterna höjdes per 2024-04-01 med 4,7 %.

Medlemsinformation

En lägenhet har delvis överlåtit.

En medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 30 personer och vid årets slut till 29 personer.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 087	1 048	1 054	1 054
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-106	-60	-61	-121
Soliditet (%)	81,0	80,8	80,9	80,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	531	509	513	513
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 781	2 810	2 839	2 865
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 781	2 810	2 839	2 865
Sparande per kvm (kr/kvm)	62	86	155	164
Räntekänslighet (%)	5,2	5,5	5,5	5,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	212	191	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,6	86,9	87,1	87,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Räntekostnaderna för föreningen har stigit och tre lån omsattes under 2024. Årsavgifterna höjdes per 2024-04-01 med 4,7 % och kommande utveckling av räntorna avgör om föreningen behöver höja sina avgifter mer för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Årsavgifter tas inte ut för att täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen för att i tid kunna avgöra om avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 274 181	359 069	374 150	-717 476	-59 955	22 229 969
Reservering Fond för yttre underhåll			71 331	-71 331		0
Ianspråktagande Fond för yttre underhåll			-18 093	18 093		0
Disposition av föregående års resultat:				-59 955	59 955	0
Årets resultat					-106 141	-106 141
Belopp vid årets utgång	22 274 181	359 069	427 388	-830 669	-106 141	22 123 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-830 669
årets förlust	-106 141
Totalt	-936 810

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	71 331
i anspråktagande av fond för yttre underhåll	-17 926
i ny räkning överföres	-990 215
Totalt	-936 810

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 087 128	1 048 332
Övriga rörelseintäkter		180	3 953
Summa rörelseintäkter		1 087 308	1 052 285
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-729 788	-721 335
Personalkostnader	4	-75 566	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 409	-192 357
Summa rörelsekostnader		-1 004 763	-982 687
Rörelseresultat		82 545	69 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 885	1 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 571	-131 352
Summa finansiella poster		-188 686	-129 553
Resultat efter finansiella poster		-106 141	-59 955
Årets resultat		-106 141	-59 955

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 903 474	26 095 831
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 208	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 931 682	26 095 831

Summa anläggningstillgångar

25 931 682

26 095 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		316	657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 864	35 929
Summa kortfristiga fordringar		35 180	36 586

Kassa och bank

Kassa och bank		1 360 237	1 381 625
Summa kassa och bank		1 360 237	1 381 625

Summa omsättningstillgångar

1 395 417

1 418 211

SUMMA TILLGÅNGAR

27 327 099

27 514 042

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 274 181	22 274 181
Upplåtelseavgifter		359 069	359 069
Fond för yttre underhåll		427 388	374 150
Summa bundet eget kapital		23 060 638	23 007 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-830 669	-717 476
Årets resultat		-106 141	-59 955
Summa fritt eget kapital		-936 810	-777 431
Summa eget kapital		22 123 828	22 229 969
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 353 500	1 150 000
Summa långfristiga skulder		2 353 500	1 150 000
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 637 500	3 892 500
Leverantörsskulder		49 895	55 934
Skatteskulder		1 780	2 731
Övriga skulder		0	32 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 596	150 663
Summa kortfristiga skulder		2 849 771	4 134 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 327 099	27 514 042

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-106 141	-59 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	199 409	192 357
Betald skatt	-610	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	92 658	132 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 065	-4 202
Förändring av leverantörsskulder	-6 039	36 845
Förändring av kortfristiga skulder	-22 312	46 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 372	211 692
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 260	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 260	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-51 500	-51 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 500	-51 500
Årets kassaflöde	-21 388	160 192
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 381 625	1 221 433
Likvida medel vid årets slut	1 360 237	1 381 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter	952 728	914 292
Garagehyror	117 768	117 408
Parkeringshyror	16 632	16 632
Summa nettoomsättning	1 087 128	1 048 332

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten & avlopp samt (kabel-tv t.o.m. 2024-10-31)

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-15 946	-16 461
Kabel-Tv	-21 810	-26 172
Värme	-287 570	-262 018
Vatten & avlopp	-112 533	-102 283
Trädgård	-2 898	-2 389
Sophämtning	-21 772	-44 930
Snöröjning	-50 881	-66 900
Reparation & underhåll lokaler	-16 584	-20 819
Övriga lokalkostnader	-20 841	-5 613
Övr förbrukningsinventarier	-1 149	-10 220

Reparation och underhåll bostäder	-4 726	-3 736
Planerat underhåll	-17 926	-18 093
Fastighetsförsäkring	-57 086	-51 554
Revisionsarvoden	-8 031	-7 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 055	-1 151
Redovisningstjänster	-39 897	-37 454
Konsultarvoden	-8 500	-8 500
Bankkostnader	-2 753	-2 700
Fastighetsavgift	-29 340	-28 602
Serviceavgift branschorganisation	-4 490	-4 490
Summa övriga externa kostnader	-729 788	-721 335

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 500	-52 500
Sociala kostnader	-18 066	-16 495
Summa personalkostnader	-75 566	-68 995

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 189 798	28 189 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 189 798	28 189 798
Ingående avskrivningar	-2 093 967	-1 901 610
Årets avskrivningar	-192 357	-192 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 324	-2 093 967
Utgående redovisat värde	25 903 474	26 095 831
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark	7 177 000	7 177 000
Summa taxeringsvärden	23 777 000	23 777 000
Bokfört värde byggnader	14 759 605	14 951 962
Bokfört värde mark	11 143 869	11 143 869
Summa byggnader och mark	25 903 474	26 095 831

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 260	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 260	0
Årets avskrivningar	-7 052	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 052	0
Utgående redovisat värde	28 208	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Nordea 3975 82 72039 räntetak 3,28 % 2025-06-15	943 750	0
Lån Nordea 3975 84 71562, 3-månaders, 2026-11-20	1 409 750	0
Summa långfristiga skulder	2 353 500	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 991 000 kronor (5 042 500 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 353 500	1 150 000
Summa långfristiga skulder	2 353 500	1 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 637 500	3 892 500
Summa kortfristiga skulder	2 637 500	3 892 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 900 000	5 900 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen tog ett lån om 500 000 kronor i början av maj för att delfinansiera planerade reliningarbeten.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Desiré Jansson
Ordförande

Jan Larsson

Johan Söderström

Åsa Strid

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Tekannan

Organisationsnummer 769623-3670

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tekannan.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tekannan för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Transaktion 09222115557547068360

Dokument

Årsredovisning Tekannan 2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-18 14:06:12 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2025-05-18 20:01:31 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Desiré Jansson (DJ)
erised_dj@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DESIRÉ JANSSON"
Signerade 2025-05-18 19:59:28 CEST (+0200)

Jan Larsson (JL)
larssonjan@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN LARSSON"
Signerade 2025-05-18 16:57:34 CEST (+0200)

Johan Söderström (JS)
johan.b.soderstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Billy Söderström"
Signerade 2025-05-18 16:49:39 CEST (+0200)

Åsa Strid (ÅS)
strid.asa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA STRID"
Signerade 2025-05-18 17:26:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547068360

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-MARLENE JONSSON"
Signerade 2025-05-18 20:01:31 CEST (+0200)*

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

