

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen TEGELLADAN 1

769606-2764



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TEGELLADAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tegelladan 1	2000	Kungsholmen

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 482 kvm och 9 lokaler om 781 kvm, varav en lokal är ett stödboende på Maria Sandels gränd 2, 4 och 6 som består av 6 hyresrätter. Byggnadernas totalyta är 6 057 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Sköld	Ordförande
Björn Daniel Liljhammar	Styrelseledamot
Caroline Strangeways	Styrelseledamot
Gunnar Andersson Wargert	Styrelseledamot
Jenny Charlotta Holmqvist	Styrelseledamot
Erik Ringqvist	Suppleant
Lars Hällegård	Suppleant

Valberedning

Charlotte Ryd, Niklas Johnsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB

Tony Malmberg Föreningsvald revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Årlig brand och el-översyn utförd. Smärre fel åtgärdade.

Planerade underhåll

2025 ● Byte av frånluftsfläkt FF1 som försörjer Ivan Oljelunds gränd 1, 3, och 5 med frisk luft.

Avtal med leverantörer

Drift Nabobolaget AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens liggande stammarna åtgärdades enligt rekommendation efter filmning av kanalerna, som visade att de var i mycket dåligt skick och behövde åtgärdas omgående.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen fattade beslut om att höja avgift med 3% från och med 2025-01-01 pga. förändrad tomträttsavgäld enligt nedan:

År 1: 2025-12-01 - 2026-11-30 1 027 400 kr

År 2: 2026-12-01 - 2027-11-30 1 164 100 kr

År 3: 2027-12-01 - 2028-11-30 1 301 100 kr

År 4: 2028-12-01 - 2029-11-30 1 438 100 kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör gällande skötsel av trädgårdsytor AB Pangea trädgårds entreprenad

Org. nr 559199-1228. Avtalet löper from 2025-05-01 - 2025-10-30.

Uppsägningstid 3 månader före kontraktstidens utgång.

Förlängning: Kontraktet förlängs med 2 år i taget vid utebliven uppsägning.

Ny lokalhyresgäst till lokal MSG 6 from 2024-03-01: ISP Sport & Marketing AB org. nr 556266-5777.

Tre första månaderna hyresfritt gentemot att de fräschade upp lokalen samt monterade "industriglaspartier" för att skapa samtalsrum. Föreningen äger i och med det inredningen.

Övriga uppgifter

Obligatorisk Ventilations kontroll (OVK) utfördes med godkänt resultat. (i enlighet med myndighets krav ska detta utföras var 6:e år)

OVK föregicks av rengöringen av samtliga ventilationskanaler i fastigheten.

Injustering av luftflöde enligt projekterade värden utfördes slutligen.

Stödboendet MSG 2, 4 samt 6: Byte av frånlufts ventilation till boendets samtliga utrymmen. Enligt tidigare dom i Hyresnämnden står Stockholm Stad för samtliga driftskostnader för boendet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 383 686	5 915 199	5 650 600	5 495 832
Resultat efter fin. poster	-538 409	42 333	-1 413 981	443 883
Soliditet (%)	68	68	67	67
Yttre fond	2 807 290	2 240 000	1 485 000	730 000
Taxeringsvärde	251 800 000	251 800 000	251 800 000	227 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	671	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,0	51,0	48,8	51,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 013	7 013	7 125	7 292
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 190	5 190	5 272	5 396
Sparande per kvm totalyta, kr	274	235	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	116	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	174	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,62	-	-
Räntekänslighet (%)	9,09	10,46	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa utfallet för 2024 kan främst förklaras av det underhållsinsatser och reparationer som föreningen utfört inom VA- och ventilation. Även avskrivningar för fastigheten har haft en negativ påverkan som bidragit till föreningens ekonomiska utfall under 2024. Att reparationer och underhåll kan innebära ett negativt slutresultat för ett givet år är svårt att helt undvika. Det är styrelsens bedömning att om man skjuter på 2024 års reparationer, så hade framtida insatser för motsvarande brister troligen inneburit högre kostnader. Styrelsen har även beslutat att höja avgiften med 3 % från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	61 174 448	-	-	61 174 448
Upplåtelseavgifter	5 031 603	-	-	5 031 603
Fond, yttre underhåll	2 240 000	-	567 290	2 807 290
Balanserat resultat	841 421	42 333	-567 290	316 463
Årets resultat	42 333	-42 333	-538 409	-538 409
Eget kapital	69 329 804	0	-538 409	68 791 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott:

Balanserat resultat	316 463
Årets resultat	-538 409
Totalt	-221 945

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlust:

Reservering fond för yttre underhåll	755 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-996 981
Balanseras i ny räkning	20 036
	-221 945

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 383 686	5 915 199
Övriga rörelseintäkter	3	14 399	-21 426
Summa rörelseintäkter		6 398 085	5 893 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 513 725	-3 528 884
Övriga externa kostnader	9	-292 884	-244 842
Personalkostnader	10	-14 073	-55 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 208	-1 191 867
Summa rörelsekostnader		-6 019 890	-5 020 611
RÖRELSERESULTAT		378 194	873 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 454	16 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-937 057	-847 044
Summa finansiella poster		-916 603	-830 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-538 409	42 333
ÅRETS RESULTAT		-538 409	42 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	97 818 299	98 948 267
Maskiner och inventarier	13	258 214	327 454
Summa materiella anläggningstillgångar		98 076 513	99 275 721
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 076 513	99 275 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 169	22 763
Övriga fordringar	14	46 042	214 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	366 676	356 643
Summa kortfristiga fordringar		495 887	593 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 250 135	2 581 871
Summa kassa och bank		3 250 135	2 581 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 746 022	3 175 306
SUMMA TILLGÅNGAR		101 822 535	102 451 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 206 051	66 206 051
Fond för yttre underhåll		2 807 290	2 240 000
Summa bundet eget kapital		69 013 341	68 446 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		316 463	841 421
Årets resultat		-538 409	42 333
Summa fritt eget kapital		-221 945	883 753
SUMMA EGET KAPITAL		68 791 396	69 329 804
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		97 000	52 000
Summa långfristiga skulder		97 000	52 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 433 125	31 433 125
Leverantörsskulder		167 299	275 087
Övriga kortfristiga skulder		152 451	205 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 181 265	1 155 753
Summa kortfristiga skulder		32 934 140	33 069 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 822 535	102 451 028

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 194	873 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 199 208	1 191 867
	1 577 402	2 065 029
Erhållen ränta	20 454	16 215
Erlagd ränta	-876 762	-701 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	721 094	1 379 692
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 548	203 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-195 379	-221 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623 264	1 360 797
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-146 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-146 813
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Depositioner	45 000	52 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	45 000	-448 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	668 264	765 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 581 871	1 815 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 250 135	2 581 871

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TEGELLADAN 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 456 396	3 005 627
Hysesintäkter, lokaler	2 102 271	2 022 910
Hysesintäkter, garage	872 728	868 456
Intäktsreduktion	-99 500	-32 000
Vatten	788	0
Laddbox	22 533	22 030
Drift, moms	26 676	26 676
Sophämtning	1 500	1 500
Administrativ avgift	294	0
Summa	6 383 686	5 915 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-10	6
Elprisstöd	0	46 237
Övriga rörelseintäkter	14 409	-67 670
Summa	14 399	-21 426

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	90 277	242 156
Städning	157 751	160 725
Besiktning och service	50 275	57 020
Trädgårdsarbete	78 822	35 394
Snöskottning	592	0
Övrigt	0	8 341
Summa	377 717	503 636

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 436	18 048
Bostäder	7 803	0
Tvättstuga	6 581	14 867
Soprum/miljöanläggning	4 081	1 479
Dörrar och lås/porttele	0	21 544
VA	155 392	7 425
Värme	16 549	13 405
Ventilation	96 739	35 056
El	43 389	9 337
Hissar	60 240	90 215
Tak	0	3 624
Fönster	0	4 049
Gård/markytor	18 640	1 541
Garage och p-platser	6 897	3 821
Försäkringsärende/vattenskada	0	1 479
Summa	421 749	225 892

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	56 930	54 165
VA	820 678	59 810
Ventilation	119 373	61 414
El	0	12 321
Summa	996 981	187 710

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	172 527	172 705
Uppvärmning	764 173	705 551
Vatten	202 098	176 384
Sophämtning	202 268	158 063
Summa	1 341 065	1 212 703

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	241 793	271 989
Tomträttsavgälder	683 600	683 600
Bredband/Kabel-TV	112 765	111 611
Arvode teknisk förvaltning	83 664	61 092
Samfällighet	0	-6 506
Fastighetsskatt	254 390	277 158
Summa	1 376 212	1 398 944

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	105 032	66 299
Förbrukningsmaterial	2 635	5 690
Juridiska kostnader	37 566	41 212
Revisionsarvoden	37 015	42 434
Ekonomisk förvaltning	51 124	49 706
Konsultkostnader	59 513	39 500
Summa	292 884	244 842

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	11 500	41 994
Sociala avgifter	1 602	12 328
Övriga personalkostnader	971	696
Summa	14 073	55 018

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Premie räntetak	23 913	15 942
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	913 144	831 102
Summa	937 057	847 044

NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 996 950	112 996 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 996 950	112 996 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 048 683	-12 918 715
Årets avskrivning	-1 129 968	-1 129 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 178 651	-14 048 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 818 299	98 948 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 200 000	106 200 000
Taxeringsvärde mark	145 600 000	145 600 000
Summa	251 800 000	251 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	545 523	398 710
Inköp	0	146 813
Utgående anskaffningsvärde	545 523	545 523
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-218 069	-156 170
Avskrivningar	-69 240	-61 899
Utgående avskrivning	-287 309	-218 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	258 214	327 454

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 407	188 221
Skattefordringar	23 635	25 808
Summa	46 042	214 029

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 897	71 798
Fastighetsskötsel	23 135	22 070
Försäkringspremier	82 498	76 793
Tomträtt	170 900	170 900
Bredband	0	295
Förvaltning	15 246	14 787
Summa	366 676	356 643

NOT 16, KASSA OCH BANK

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 9252-366 9080	2 123	2 058
Nabo Klientmedelskonto	2 213 077	1 517 977
Borgo	1 034 935	1 061 837
Summa	3 250 135	2 581 871

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-07	3,51 %	5 035 625	5 035 625
Nordea Hypotek	2025-01-16	3,51 %	13 198 750	13 198 750
Nordea Hypotek	2025-01-15	3,53 %	13 198 750	13 198 750
Summa			31 433 125	31 433 125
Varav kortfristig del			31 433 125	31 433 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 433 125 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 090	28 241
Städning	10 848	0
El	17 716	41 259
Uppvärmning	100 379	102 841
Utgiftsräntor	242 260	181 965
Vatten	33 637	27 330
Styrelsearvode	0	59 733
Förutbetalda avgifter/hyror	710 335	680 384
Beräknat revisionsarvode	35 000	34 000
Summa	1 181 265	1 155 753

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omläggning av lån, från Nordea till Swedbank med anledning av förändrat ränteläge.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Daniel Liljhammar
Styrelseledamot

Caroline Strangeways
Styrelseledamot

Gunnar Andersson Wargert
Styrelseledamot

Jenny Charlotta Holmqvist
Styrelseledamot

Lena Sköld
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Maria Elias
Auktoriserad revisor

Tony Malmborg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 15:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

SkbKaMNzeeg

ENVELOPE ID:

HJe_6fEzexl-SkbKaMNzeeg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen TEGELLADAN 1, 769606-2764 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Birgitta Sköld lena3askold@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 14:25 02.05.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.131.212
2. CAROLINE STRANGEWAYS caroline@strangeways.org	Signed Authenticated	02.05.2025 17:02 02.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.5.234
3. Jenny Charlotta Holmqvist charlottaholmqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 17:56 02.05.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.132.21
4. Björn Daniel Liljhammar daniel.liljhammar@rapidsolutions.se	Signed Authenticated	03.05.2025 14:33 03.05.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.35
5. John Gunnar Andersson Wargert gunnar.andersson.wargert@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:18 05.05.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.130.1
6. TONY MALMBORG tony.malmborg@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:20 05.05.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.241
7. Maria Elias maria.elias@kpmg.se	Signed Authenticated	05.05.2025 15:38 05.05.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1, org. nr 769606-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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, förfälskning, 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 huruvida 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelladan 1 för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Tony Malmberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

SyYTz4Mlxg

ENVELOPE ID:

B1d6MNGgxl-SyYTz4Mlxg

DOCUMENT NAME:

1. Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONY MALMBORG tony.malmborg@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 14:22 05.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.241
2. Maria Elias maria.elias@kpmg.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 15:37 05.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed