

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-23 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 2020-10-23

Fastighet

Fastigheten består av 2 flerbostadshus med 2 trappuppgångar med 41 bostadslägenheter, 25 parkeringsplatser Total BOA 2519 m2.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles 2019-03-29

Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2025-09-01

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 – 2024-05-21:

Charlotte Carlström	Ordförande
Tilda Lindqvist Söderström	Ledamot
Vasvija Sosevic	Ledamot
Christer Ek	Suppleant
Patricia Buaka	Suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-05-21 – 2024-12-31:

Stämman beslutade att utöka styrelsen med en person.

Charlotte "Lotta" Carlström	Ordförande (omval 1 år)
Tilda Lindqvist Söderström	Ledamot (omval 2 år)
Vasvija Sosevic	Ledamot (omval 1 år)
Patricia Buaka	Ledamot (omval 2 år)
Christer Ek	Suppleant (omval 1 år)
Hans Meijer	Suppleant (nyval 2 år)

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

Styrelsen har under 2024 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls den 2024-10-15 beträffande fastighetsreglering med Stockholms Kommun.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF t.om 2024-03-31. Därefter har den ekonomiska förvaltningen skötts av Nordstaden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Överlåtelse: 1

Andrahandsuthyrningar: 2

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån:

Omläggning av ett lån med fast ränta med ny löptid per den 2025-09-30.

Räntan sänktes från 4,83 % till 2,80 %.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om att inte höja årsavgifterna under räkenskapsår 2024.

Stämman beslutade om en justering av elpriserna till 2.50 kr per kWh.

Besiktningar:

Under hösten genomfördes 2-års besiktningar av fastigheter, lägenheter och mark.

Fastighetsreglering:

På extrastämman den 2024-10-15 godkände stämman en fastighetsreglering med Stockholms Kommun om att överföra 14 m2 allmän platsmark.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 513 638	3 034 322	606 445
Resultat efter finansiella poster	-164 726	-699 567	-300 583
Soliditet (%)	78,00	77,00	77,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 136	1 038	219
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	93	92
Skuldsättning (kr/kvm)	13 866	13 866	13 964
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 033	13 866	13 964
Sparande (kr/kvm)	107	87	-28
Räntekänslighet (%)	10	13	58
Energikostnad (kr/kvm)	234	266	72

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 519 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 519 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 745 000	75 570	-376 153	-699 567
Överföring fg års resultat			-699 567	699 567
Avsättning till yttre underhållsfond		450 901	-450 901	
Årets resultat				-164 726
Belopp vid årets utgång	123 745 000	526 471	-1 526 621	-164 726

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns
följande diponibla medel:

Balanserat resultat	-1 526 621
Årets resultat	<u>-164 726</u>
	-1 691 347

Styrelsen förslår att medelen disponeras enligt
följande:

Yttre underhållsfond	450 901
Balanseras i ny räkning	<u>-2 142 248</u>
	-1 691 347

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

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 513 638	3 034 318
Övriga rörelseintäkter		54	11 780
Summa rörelseintäkter		<u>3 513 692</u>	<u>3 046 098</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 108 025	-1 164 493
Övriga externa kostnader		-139 253	-157 695
Personalkostnader		-74 695	-39 426
Avskrivningar		-918 103	-917 824
Summa rörelsekostnader		<u>-2 240 076</u>	<u>-2 279 438</u>
Rörelseresultat		1 273 616	766 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 845	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 440 187	-1 466 438
Summa finansiella poster		<u>-1 438 342</u>	<u>-1 466 227</u>
Resultat efter finansiella poster		-164 726	-699 567
Resultat före skatt		-164 726	-699 567
Årets resultat		<u>-164 726</u>	<u>-699 567</u>

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	156 917 616	157 835 720
Summa materiella anläggningstillgångar		156 917 616	157 835 720
Summa anläggningstillgångar		156 917 616	157 835 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 757
Övriga fordringar		20 388	280 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	140 977	57 012
Summa kortfristiga fordringar		161 365	344 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 233	340 707
Summa kassa och bank		773 233	340 707
Summa omsättningstillgångar		934 598	685 553
SUMMA TILLGÅNGAR		157 852 214	158 521 273

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		123 745 000	123 745 000
Fond för yttre underhåll		526 471	75 570
Summa bundet eget kapital		124 271 471	123 820 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 526 621	-376 153
Årets resultat		-164 726	-699 567
Summa fritt eget kapital		-1 691 347	-1 075 720

Summa eget kapital		122 580 124	122 744 850
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	11 746 000	22 936 700
Summa långfristiga skulder		11 746 000	22 936 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	22 936 700	11 992 800
Leverantörsskulder		88 757	134 780
Skatteskulder		0	217 700
Övriga skulder		31 741	16 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	468 892	477 687
Summa kortfristiga skulder		23 526 090	12 839 724

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 852 214	158 521 274
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 273 616	766 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		918 103	917 824
Erhållen ränta mm		1 845	211
Erlagd ränta		-1 440 187	-1 466 438
Betald inkomstskatt		0	-644 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		753 377	-425 743
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 757	-9 592
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		175 725	860 223
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-46 023	10 023
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-211 510	60 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		679 326	495 686
Finansieringsverksamheten			
Amortering på låneskulder		-246 800	-246 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-246 800	-246 800
Förändring av likvida medel		432 526	248 886
Likvida medel vid årets början		340 706	91 821
Likvida medel vid årets slut		773 233	340 706

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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 anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/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 enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	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 räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som 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 2 Nettoomsättning	2024	2023
Intäkter p-plats	141 600	120 191
Årsavgifter bostäder	3 062 760	2 614 088
Intäkt Triple Play	83 148	83 148
Debiterade elkostnader	193 694	154 762
Laddplats	7 200	28 800
Debiterade förseningsavgifter	540	1 020
Överlåtelseavgifter	1 433	5 042
Pantsättningsavgifter	525	18 522
Andrahandsuthyrningsavgift	12 287	8 745
Övrigt	10 451	0
	3 513 638	3 034 318

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	75 175	133 955
	Övriga driftskostnader	313	0
	Städning	35 292	0
	Extern tillsyn och besiktning	11 771	0
	Hiss	35 585	12 208
	Dörr- & portservice	0	983
	Reparation och underhåll	48 194	13 444
	Elkostnad	142 275	195 527
	Värme	242 278	351 221
	Vatten och avlopp	203 676	160 781
	Brandlarm	0	5 975
	Samfällighetskostnader	202 690	190 530
	Fastighetsförsäkringar	12 649	4 877
	Bevakningskostnader	0	5 400
	Dörr- & portservice	0	5 599
	Triple Play	83 851	81 481
	Hemsida	2 512	2 512
	Undermätning förbrukningsmedia (IMD)	9 599	0
	Trädgård	364	0
	Trivselkonto	1 801	0
		<u>1 108 025</u>	<u>1 164 493</u>
Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>158 983 000</u>	<u>158 983 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>158 983 000</u>	<u>158 983 000</u>
	Ingående avskrivningar	-1 147 280	-229 456
	Årets avskrivningar	<u>-918 103</u>	<u>-917 824</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-2 065 384</u>	<u>-1 147 280</u>
	Redovisat värde	<u>156 917 616</u>	<u>157 835 720</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	24 000 000	24 000 000
	Byggnader	<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
		<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Triple Play	6 949	6 929
	Ekonomisk förvaltning	48 895	18 654
	Fastighetsskötsel	0	31 429
	Fastighetsförsäkring	25 297	0
	Samfällighetsavgift	<u>59 836</u>	<u>0</u>
		<u>140 977</u>	<u>57 012</u>

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder		
	Nordea 3975 8358588, 2026-04-15, 4,19%	11 746 000	11 746 000
	Nordea 3975 8310771	0	11 437 500
	Kortfristiga skulder		
	Nordea 3975 8310771, 2025-09-17, 4,52%	11 190 700	0
	Nordea 3975 8456520, 2025-10-01, 2,74%	11 746 000	11 746 000
	Kortfristig del av långfristigt lån	-22 936 700	-11 992 800
	Summa	11 746 000	22 936 700
	Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 22 936 700 kr. Planerad amortering 2025 uppgår till 246 800 kr.		
	Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituterna uppgå till 33 448 700 kr.		

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förbetalda avgifter och hyror	288 905	278 639
	Upplupna utgiftsräntor	69 798	73 012
	El	20 447	21 946
	Fjärrvärme	30 768	43 060
	Revisionsarvode	25 000	24 375
	Vatten och avlopp	33 974	27 229
	Uppl sociala kostnader	0	9 426
		468 892	477 687

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 238 000	35 238 000
	Eventalförpliktelser		
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 3

Org.nr. 769639-1759

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

FARSTA

2025-04-

Charlotte Carlström

Patricia Buaka

Tilda Lindqvist Söderström

Vasvija Socevic

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor