

# Årsredovisning 2024

## Brf Tegelmanoliten

769625-6853



 HyITwSZ2pJg-B1zAPr-3T1e

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelmanoliten

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 Hägersten.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Telenätet 1	2014	Stockholm

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage. Garagets yta är 1 747 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns ett styrelseförråd för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café J & J AB	2026-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har år 2016 erhållit 342 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Erika Lindgren	Ordförande
Francesca Brandola	Suppleant
Alice Segerblad	Styrelseledamot
Joel Borggrén-Franck	Styrelseledamot
Johan Dahl	Styrelseledamot
Maria Edh	Styrelseledamot
Mikael Forssell	Styrelseledamot
Erik de la Chapelle	Styrelseledamot
Pär Höglund	Styrelseledamot

#### Valberedning

Waillon Lee  
Ylva Fagraeus Lundström

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision
Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-04 och behandlade nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-13. Ombyggnation Portiken.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2065.

#### Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Framtagande av underhållsplan
- Framtagande av brandskyddsplan
- Installation av hjärtstartare
- 2019 ● Installation av LED belysning
- Installation av laddstolpar

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Soprumsrenare  
Rensning av ventilationskanaler samtliga lgh  
Byte och service av motorer i fläktaggregat

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning                      Simpleko AB  
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel    Storholmen förvaltning AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året fortsatt genomföra en årlig brandskyddskontroll samt övriga egenkontroller. Ett bygglov för ombyggnation av portiken har jobbats fram och skickats in för godkännande, svar bör inkomma under kvartal 1 2025.

Uppdatering av nätverk till elbilsladdare har genomförts och ny leverantör tillträtt.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Garageplatshyran höjdes med 50 kr per plats och avgiften för gästlägenheten höjdes till 400 kr per natt. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

##### Övriga uppgifter

En trevlig och produktiv städdag med korvgrillning genomfördes under hösten. Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla som deltog.

Under året infördes sortering av matavfall i nya kärl utställda i soprummet.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 192 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 772kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 918 120	8 369 727	7 344 448	7 299 643
Resultat efter fin. poster	-715 225	-357 219	-362 239	214 226
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	2 149 820	1 900 250	1 641 200	1 382 150
Taxeringsvärde	447 932 000	447 932 000	447 932 000	271 545 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	821	725	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	83,0	84,5	85,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 408	9 645	9 872	10 075
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 784	7 980	8 167	8 335
Sparande per kvm totalyta, kr	210	242	242	298
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	61	87	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	60	49	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	12	9	9	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	131	145	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	2,58	1,20	1,01
Räntekänslighet (%)	10,74	11,75	13,61	13,81

**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 vatten (totalt 373 960 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	203 967 000	-	-	203 967 000
Upplåtelseavgifter	147 153 000	-	-	147 153 000
Fond, yttre underhåll	1 900 250	-	249 570	2 149 820
Balanserat resultat	897 842	-357 219	-249 570	291 053
Årets resultat	-357 219	357 219	-715 225	-715 225
<b>Eget kapital</b>	<b>353 560 873</b>	<b>0</b>	<b>-715 225</b>	<b>352 845 648</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	291 053
Årets resultat	-715 225
<b>Totalt</b>	<b>-424 172</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 041 692
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 086
Balanseras i ny räkning	-3 434 778
	<b>-424 172</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 918 120	8 369 727
Övriga rörelseintäkter	3	12 011	173 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 930 132</b>	<b>8 543 414</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 179 757	-3 179 938
Övriga externa kostnader	8	-570 892	-452 110
Personalkostnader	9	-241 481	-242 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 875 248	-2 875 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 867 378</b>	<b>-6 749 606</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 062 754</b>	<b>1 793 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 496	19 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 867 475	-2 170 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 777 979</b>	<b>-2 151 027</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-715 225</b>	<b>-357 219</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-715 225</b>	<b>-357 219</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	430 378 911	433 065 399
Maskiner och inventarier	12	871 917	1 060 677
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>431 250 828</b>	<b>434 126 076</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>431 250 828</b>	<b>434 126 076</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 388	113 989
Övriga fordringar	13	98 458	351 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	356 970	419 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>502 816</b>	<b>885 054</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 214 585	3 859 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 214 585</b>	<b>3 859 009</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 717 401</b>	<b>4 744 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>435 968 229</b>	<b>438 870 139</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		2 149 820	1 900 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>353 269 820</b>	<b>353 020 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		291 053	897 842
Årets resultat		-715 225	-357 219
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-424 172</b>	<b>540 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>352 845 648</b>	<b>353 560 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 271 840	46 012 320
Övriga långfristiga skulder		110 000	110 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 381 840</b>	<b>46 122 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	63 967 360	37 276 480
Leverantörsskulder		374 032	427 256
Skatteskulder		158 640	158 640
Övriga kortfristiga skulder		14 654	5 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 226 055	1 319 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 740 741</b>	<b>39 186 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>435 968 229</b>	<b>438 870 139</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 062 754</b>	<b>1 793 809</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 875 248	2 875 248
	<b>4 938 002</b>	<b>4 669 057</b>
Erhållen ränta	89 496	19 819
Erlagd ränta	-2 922 407	-2 150 259
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 105 091</b>	<b>2 538 616</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	382 238	-510 688
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-82 153	75 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 405 176</b>	<b>2 103 553</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	97 600
Amortering av lån	-2 049 600	-2 049 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 049 600</b>	<b>-1 952 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>355 576</b>	<b>151 553</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 859 009</b>	<b>3 707 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 214 585</b>	<b>3 859 009</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tegelmanoliten 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 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	6,67 - 20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 891 948	6 501 888
Hysesintäkter, lokaler	152 196	143 437
Hysesintäkter, p-platser	1 076 000	992 500
Bredband och TV	296 604	296 604
Vatten	363 031	320 555
Övriga intäkter	138 341	114 743
<b>Summa</b>	<b>8 918 120</b>	<b>8 369 727</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkter från vidarefakturering	2 385	36 583
Övrigt	9 626	1 740
Elstöd	0	135 365
<b>Summa</b>	<b>12 011</b>	<b>173 688</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	2 385	36 583
Fastighetsskötsel	176 823	168 134
Besiktning och service	158 324	205 710
Städning	247 526	233 221
Trädgårdsarbete	50 564	66 671
Övrigt	0	3 077
<b>Summa</b>	<b>635 622</b>	<b>713 396</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparation och underhåll, bostäder	21 378	71 655
Reparation och underhåll, lokaler	11 335	19 183
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	39 649	166 326
Reparation och underhåll, installationer	337 200	114 824
Reparation och underhåll, hissar	136 087	25 620
Reparation och underhåll, övrigt	3 546	11 164
<b>Summa</b>	<b>549 195</b>	<b>408 772</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	605 432	636 978
Uppvärmning	566 689	626 568
Vatten	121 071	98 724
Sophämtning	230 486	218 640
<b>Summa</b>	<b>1 523 677</b>	<b>1 580 910</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	89 558	81 087
Övrigt	15 522	15 085
Kabel-TV	286 863	301 368
Fastighetsskatt	79 320	79 320
<b>Summa</b>	<b>471 263</b>	<b>476 860</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga förvaltningskostnader	262 564	160 879
Förbrukningsmaterial	73 122	97 472
Juridiska kostnader	76 747	0
Revisionsarvoden	21 972	22 725
Ekonomisk förvaltning	120 433	114 770
Konsultkostnader	16 054	56 264
<b>Summa</b>	<b>570 892</b>	<b>452 110</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	183 748	183 799
Sociala avgifter	57 733	58 511
<b>Summa</b>	<b>241 481</b>	<b>242 310</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 866 346	2 170 182
Övriga räntekostnader	1 129	664
<b>Summa</b>	<b>2 867 475</b>	<b>2 170 846</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	455 116 916	455 116 916
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>455 116 916</b>	<b>455 116 916</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 051 517	-19 365 029
Årets avskrivning	-2 686 488	-2 686 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 738 005</b>	<b>-22 051 517</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>430 378 911</b>	<b>433 065 399</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>132 515 076</i>	<i>132 515 076</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	275 800 000	275 800 000
Taxeringsvärde mark	172 132 000	172 132 000
<b>Summa</b>	<b>447 932 000</b>	<b>447 932 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 837 698	1 837 698
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 837 698</b>	<b>1 837 698</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-777 021	-588 261
Avskrivningar	-188 760	-188 760
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-965 781</b>	<b>-777 021</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>871 917</b>	<b>1 060 677</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	89 226	89 249
Fordran SEB	0	260 644
Övriga fordringar	9 232	1 208
<b>Summa</b>	<b>98 458</b>	<b>351 101</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 369	42 981
Fastighetsskötsel	0	9 019
Försäkringspremier	103 072	97 083
Bredband och TV	63 875	110 403
Förvaltning	30 765	29 660
Varmvatten	119 889	130 818
<b>Summa</b>	<b>356 970</b>	<b>419 964</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-09-28	4,52 %	12 285 440	12 675 840
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,28 %	17 662 240	18 052 640
Stadshypotek AB	2024-04-30	1,97 %		18 052 640
SEB	2025-04-28	3,94 %	16 064 640	16 455 040
SEB	2027-09-28	2,28 %	17 662 240	18 052 640
SEB	2025-04-28	2,83 %	17 564 640	
<b>Summa</b>			<b>81 239 200</b>	<b>83 288 800</b>
Varav kortfristig del			63 967 360	37 276 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 479 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	961	1 324
El	77 950	100 854
Uppvärmning	72 815	120 848
Revision	24 000	24 000
Utgiftsräntor	109 415	164 347
Vatten	53 799	43 105
Arvoden och sociala avgifter	134 800	134 800
Renhållning	41 466	34 581
Förutbetalda avgifter/hyror	710 849	695 439
<b>Summa</b>	<b>1 226 055</b>	<b>1 319 298</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

104 000 000

**2023-12-31**

104 000 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2025 Bygglov för ombyggnation för portiken beviljades den 10 mars 2025

## Underskrifter

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

Hägersten

---

Alice Segerblad  
Styrelseledamot

---

Erik de la Chapelle  
Styrelseledamot

---

Erika Lindgren  
Ordförande

---

Joel Borggrén-Franck  
Styrelseledamot

---

Johan Dahl  
Styrelseledamot

---

Maria Edh  
Styrelseledamot

---

Mikael Forssell  
Styrelseledamot

---

Pär Höglund  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Carina Westlund Myrén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 15:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 03.04.2025 14:56

DOCUMENT ID:

B1zAPr-3T1e

ENVELOPE ID:

HylTwSZ2pJg-B1zAPr-3T1e

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelmonoliten, 769625-6853 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALICE SEGERBLAD alicemy.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:50 03.04.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.171
2. MARIA EDH maria.styrelsen@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:51 03.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.187.114
3. PÅR HÖGLUND par.stuff@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 16:14 03.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.210
4. ERIKA LINDGREN balaloo_133@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 17:01 03.04.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.91.141
5. SVEN MIKAEL BÖRJE FORSSELL mik.forssell@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 17:06 03.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.95.147
6. Nils Erik De La Chapelle nordman.erik@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:05 03.04.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.87.232
7. Johan Dahl jdahl.87@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 14:30 04.04.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.126.76
8. Joel Borggrén-Franck jobf@hey.com	Signed Authenticated	06.04.2025 09:53 06.04.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.47.44
9. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	09.04.2025 15:23 09.04.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.186.16

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

RECIPIENT

ACTION\*

TIMESTAMP (CET)

METHOD

DETAILS

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegelmonoliten, org.nr. 769625-6853

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hägersten

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 15:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 03.04.2025 14:56

DOCUMENT ID:

ByxAPS-3ayx

ENVELOPE ID:

B16DHWhayx-ByxAPS-3ayx

DOCUMENT NAME:

Tegelmonoliten Revisionsberättelse 20241231.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	Signed	09.04.2025 15:23	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	09.04.2025 15:20	Low	IP: 83.253.186.16

\* 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