

Årsredovisning
för
Brf Tegeludden 17
769624-2028

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 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

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkt förening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 54 bilar), cykelförråd, tvättstuga och teknikrum för el, vs och ventilation. Det finns även 38 st extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Vidare finns en föreningslokal som hittills endast använts för styrelsemöten.

Värdeår: 2014

Lokaler/Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Hyresgäster TP Förskolor AB (avtalet avslutades i juli 2024) (förskola), Cum Pani Mat och Pub AB (restaurang), Global Connect AB (datakommunikation) och Skanova AB (telekommunikation).

Samfällighet

Tegeludden 17 ingår tillsammans med Tegeludden 13 och 16 i en anläggningssamfällighet. Samfälligheten ansvarar för drift av ned- och uppfarter till/från garage, lastgatsystem (utrymmen mellan garage och ned-/uppfarter) samt tillhörande garageportar. Föreningens andel i samfälligheten är 20 %.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna och vidmakthålla hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Alova Fastighetsteknik AB fr.o.m. 2024.
- DB Tak & Entreprenad AB och Kasama AB för snöröjning.
- Vaxholms Miljövård AB för städning.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- RSM Stockholm AB gällande revision.
- Ellevio gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.
- Alova Styrteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.
- Hissgruppen Sverige AB för hissarna.
- Brandsäkra Norden AB för brandskyddstjänst.

- Svenska Servicestyrkan AB för avfallshantering.
- Nomor AB för skadedjursbekämpning.
- Kasama AB för trädgårdsskötsel.

Lån

Föreningens lån uppgår till 96 500 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och åsatts värdeår 2014. Lägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan med mindre underhållsbehov de närmsta åren då fastigheten totalrenoverades 2012-2014 och är i gott skick.

Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 200 år.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresobjekt/Lokaler

Hyresgästerna i förskolelokalen flyttade ut efter sommaren och lokalen har stått tom sedan dess. Arbetet med att hitta nya hyresgäster till lokalen har drivits under hela året. Under vintern var det förhandlingar med en ny potentiell hyresgäst som tyvärr drog sig ur sent in i förhandlingen. Föreningen har haft flera intressenter och flera visningar av lokalen. Samtal med förskole-intressenter fortgår även i den inledande delen av 2025. Styrelsen har även haft samtal med andra intressenter än förskoleaktörer. Styrelsen har anlitat en mäklare, New Property, som hjälper till med arbetet att hitta nya hyresgäster.

Årsavgifter

Avgiften för medlemmar höjdes genomgående med 5% från 2024-04-01. Detta med avseende på generella kostnadsökningar för föreningen. Ytterligare en höjning om 5% har aviserats till 2025-01-01.

Dörrar, lås och bevakningskostnader

Föreningen har kommit ikapp det eftersatta underhållet för dörrar och lås.

Kostnaderna för dörrar och lås under året är kopplade till reparationer och förebyggande service.

Föreningen hade tidigare ett avtal för bevakning som inte var korrekt utformat för föreningen, detta sades upp och hade sitt slutdatum under 2024.

Tack vare detta har kostnaderna för bevakning sänkts från 199 TSEK (2023) till drygt 1 TSEK (2024) - trots att föreningen fortfarande har en adekvat och ändamålsenligt utformad kamerabevakning.

Räntor

Vi har under sommaren 2024 lagt om 17 000 000 respektive 20 000 000 hos Swedbank med det vinnande budet bland storbankerna. Rörlig ränta på 17 MSEK (per 24-11-28 2,93%) och 20 MSEK fast till 2027-08-25 2,57%. Vi har därmed en genomsnittlig ränta om 2,98% på hela lånestocken på 96 500 000 SEK och kommer till sommaren 2025 ha möjligheten att förhandla om sammanlagt 56 000 000 SEK. Vi ser det som en möjlighet då vi förväntar oss gynnsammare ränteläge närmaste 6 till 12 månaderna.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under 2024 enligt plan och rekommenderade åtgärder kommer att utföras löpande under 2025 i samråd med berörda boende och leverantör.

Återvinning

En upphandling av återvinningstjänster har genomförts och leverantören för återvinningstjänster har bytts ut till en ny leverantör. Detta resulterar i minskade kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 159 medlemmar och vid årets slut 159.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 11 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 % gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|------------|
| Cecilia Skarke | Ordförande |
| Babak Nezakati Rezvani | Ledamot |
| Claes Wallberg | Ledamot |
| Patrik Fagerlund | Ledamot |
| Christian Yngbrant | Ledamot |
| Christian Broström | Ledamot |
| Kasper Komar | Ledamot |

William Billowes Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under 2024 har 12 protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

Revisor

RSM Stockholm AB
Richard Lindberg, Auktoriserad revisor

Valberedning

Lars Skarke
Paula Akerman

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 9 024 | 9 891 | 9 474 | 9 313 |
| Resultat efter finansiella poster | 72 | 417 | 1 260 | 2 547 |
| Soliditet (%) | 82,5 | 81,9 | 82,0 | 81,2 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 641 | 610 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 9 032 | 9 313 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 458 | 12 845 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 168 | 226 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 19,4 | 21,1 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 160 | 169 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 55,0 | 47,0 | 0,0 | 0,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 449 260 000 | 10 423 725 | 8 401 698 | 417 022 | 468 502 445 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 1 766 400 | -1 349 378 | -417 022 | 0 |
| Årets resultat | | | | 72 478 | 72 478 |
| Belopp vid årets utgång | 449 260 000 | 12 190 125 | 7 052 320 | 72 478 | 468 574 923 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 052 320 |
| årets vinst | 72 478 |
| | 7 124 798 |

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 1 766 400 |
| i ny räkning överföres | 5 358 398 |
| | 7 124 798 |

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, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 024 499 | 9 890 736 |
| Övriga rörelseintäkter | | 9 180 | 157 358 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 9 033 679 | 10 048 094 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 886 771 | -5 094 697 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 | -425 283 | -490 095 |
| Personalkostnader | 5 | -128 769 | -128 769 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 725 246 | -1 725 246 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 166 069 | -7 438 807 |
| Rörelseresultat | | 2 867 610 | 2 609 287 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 143 643 | 84 444 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -2 938 775 | -2 276 709 |
| Summa finansiella poster | | -2 795 132 | -2 192 265 |
| Resultat efter finansiella poster | | 72 478 | 417 022 |
| Resultat före skatt | | 72 478 | 417 022 |
| Årets resultat | | 72 478 | 417 022 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 558 855 156 | 560 540 152 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 201 250 | 241 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 559 056 406 | 560 781 652 |
| Summa anläggningstillgångar | | 559 056 406 | 560 781 652 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 435 306 | 1 854 798 |
| Övriga fordringar | | 484 | 65 185 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 166 923 | 161 047 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 602 713 | 2 081 030 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 7 188 858 | 8 970 583 |
| Summa kassa och bank | | 7 188 858 | 8 970 583 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 791 571 | 11 051 613 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 567 847 977 | 571 833 265 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 449 260 000 | 449 260 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 12 190 125 | 10 423 725 |
| Summa bundet eget kapital | | 461 450 125 | 459 683 725 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 052 320 | 8 401 698 |
| Årets resultat | | 72 478 | 417 022 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 124 798 | 8 818 720 |
| Summa eget kapital | | 468 574 923 | 468 502 445 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 40 500 000 | 59 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 500 000 | 59 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 56 000 000 | 40 000 000 |
| Förskott från kunder | | 77 037 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 402 996 | 658 000 |
| Skatteskulder | | 8 174 | 48 225 |
| Övriga skulder | | 88 004 | 93 885 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 196 843 | 3 030 710 |
| Summa kortfristiga skulder | | 58 773 054 | 43 830 820 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 567 847 977 | 571 833 265 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 2 867 610 | 2 609 287 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 725 246 | 1 725 246 |
| Erhållen ränta | | 143 643 | 84 444 |
| Erlagd ränta | | -2 965 040 | -2 140 182 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 771 459 | 2 278 795 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 419 492 | -63 707 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 56 098 | -68 965 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -255 004 | 307 276 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -773 771 | 287 126 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 218 274 | 2 740 525 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -3 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 000 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | -1 781 726 | 2 740 525 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 8 970 583 | 6 230 058 |
| Likvida medel vid årets slut | | 7 188 857 | 8 970 583 |

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.

Fr om räkenskapsåret 2018 redovisar föreningen kostnader enligt förenklingsregeln i K2. Det innebär att årligen återkommande kostnader redovisas i takt med att faktura erhålls istället för att redovisas för den period de avser.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

| Tillämpade avskrivningstider: | Antal år: |
|---|-----------|
| Byggnader | 200 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 879 980 | 4 647 600 |
| Hyra lokaler | 2 360 176 | 3 407 110 |
| Hyror garage/förråd | 1 423 345 | 1 351 815 |
| Fastighetsskatt | 179 525 | 253 872 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 16 780 | 23 915 |
| Vidarefakturerade kostnader | 10 500 | 18 000 |
| Bredbandsavgift | 84 456 | 77 556 |
| Övriga intäkter | 69 738 | 110 868 |
| | 9 024 500 | 9 890 736 |

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten och abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|---------|---------|
| Städning | 328 555 | 241 084 |
| Fastighetsskötsel | 271 004 | 215 464 |
| Garage | 20 645 | 50 246 |
| Gård/trädgårdsskötsel | 181 415 | 159 538 |
| Hyra entrémattor | 32 812 | 30 763 |
| Snöröjning/sandning | 50 587 | 55 656 |
| Bevakningskostnader | 951 | 198 997 |
| Dörrar/lås | 171 241 | 522 060 |
| Hiss | 50 275 | 230 593 |
| Serviceavtal ventilation | 42 813 | 86 312 |
| Reparationer/underhåll | 66 304 | 224 610 |
| El | 531 203 | 765 111 |
| Fjärrvärme | 966 041 | 842 914 |
| Vatten | 216 639 | 195 639 |
| Avfallshantering | 203 834 | 176 572 |
| Fastighetsförsäkring | 146 871 | 134 345 |
| Fastighetsskatt | 328 000 | 328 000 |
| Ventilation | 0 | 210 855 |
| Vattenskada | 9 113 | 87 431 |
| Stampolning | 0 | 120 889 |
| Grovsopor | 26 765 | 17 781 |

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga fastighetskostnader | 150 986 | 157 361 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 86 809 | 0 |
| El-laddning | 3 908 | 22 751 |
| Markytor | 0 | 19 725 |
| | 3 886 771 | 5 094 697 |

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Datakommunikation/hemsida | 110 114 | 111 647 |
| Porto | 8 418 | 8 472 |
| Revision | 55 654 | 39 802 |
| Ekonomisk förvaltning | 156 633 | 148 945 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 27 062 | 28 226 |
| Bankkostnader | 8 819 | 6 781 |
| Övriga externa kostnader | 21 331 | 55 364 |
| Andrahandsuthyrningsavgift | 8 652 | 11 489 |
| Konsultarvoden/Advokat- och rättegångskostnader | 0 | 79 369 |
| Självrisk | 28 600 | 0 |
| | 425 283 | 490 095 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden och andra ersättningar | 100 000 | 100 000 |
| Sociala kostnader | 28 769 | 28 769 |
| Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader. | 128 769 | 128 769 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 938 423 | 2 276 709 |
| Dröjsmålsräntor leverantörskulder | 296 | 0 |
| Räntekostnader skatter och avgifter | 56 | 0 |
| | 2 938 775 | 2 276 709 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 576 260 000 | 576 260 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 576 260 000 | 576 260 000 |
| Ingående avskrivningar | -15 719 848 | -14 034 852 |
| Årets avskrivningar | -1 684 996 | -1 684 996 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 404 844 | -15 719 848 |
| Utgående redovisat värde | 558 855 156 | 560 540 152 |
| Taxeringsvärden byggnader | 295 000 000 | 295 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 293 800 000 | 293 800 000 |
| | 588 800 000 | 588 800 000 |

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 402 500 | 402 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 402 500 | 402 500 |
| Ingående avskrivningar | -161 000 | -120 750 |
| Årets avskrivningar | -40 250 | -40 250 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -201 250 | -161 000 |
| Utgående redovisat värde | 201 250 | 241 500 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| SBAB ränta 0,72% villkorsändringsdag 2024-08-15 | 0 | 20 000 000 |
| SBAB ränta 0,77% villkorsändringsdag 2025-08-15 | 18 500 000 | 18 500 000 |
| Stadshypotek ränta 3,750% villkorsändringsdag 2026-09-01 | 20 500 000 | 20 500 000 |
| Nordea ränta 4,559% villkorsändringsdag 2024-08-15 | 0 | 20 000 000 |
| Nordea ränta 4,66% villkorsändringsdag 2025-08-20 | 20 500 000 | 20 500 000 |
| Swedbank ränta 2,930% villkorsändringsdag 2025-02-28 | 17 000 000 | 0 |
| Swedbank ränta 2,570% villkorsändringsdag 2027-08-25 | 20 000 000 | 0 |
| | 96 500 000 | 99 500 000 |

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 56 000 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 275 400 000 | 275 400 000 |
| | 275 400 000 | 275 400 000 |

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Skarke
Ordförande

Claes Wallberg
Ledamot

Christian Yngbrant
Ledamot

Babak Nezakati Rezvani
Ledamot

Kasper Komar
Ledamot

Christian Broström
Ledamot

Patrik Fagerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2025



Brf Tegeludden 17 ÅR 2024 sign.pdf
(157721 byte)
SHA-512: 14b7438194949b539e00eaa28801a14e6ef69
21e0b0840eb9f0af5df5c6dcef2ea33fcab08489db3a31
fb2868ad0f3906798f4fe54f98dda3571351176924dfb

Underskrifter

2025-04-08 17:46:10 (CET)



Anders Patrik Vilhelm Fagerlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 13:56:43 (CET)



Babak Nezakati Rezvani

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 23:52:58 (CET)



Cecilia Skarke

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 14:08:33 (CET)



Christian Broström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 14:24:34 (CET)



Christian Yngbrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 00:49:14 (CET)



Claes Wallberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 16:59:56 (CET)



Kasper Komar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 11:12:15 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2024 Brf Tegeludden 17

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4d0e92d4eca575619a5360b44506c731a6bf792e5dcff650f749da408b91e1015bf28bc47066c4d4e3f54e49797eed2e8eafb13fee47af5f568a97b6f06be5ab



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegeludden 17

Org.nr 769624-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeludden 17 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra 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 våra 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 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.

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 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.

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 Brf Tegeludden 17 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 vi 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 vår professionella 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 min digitala underskrift

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor