

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
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	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		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
Stamspolning	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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.