

Årsredovisning

Brf Tegeludden 16

Org nr 769632-9122

Styrelsen för Brf Tegeludden 16
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Beskrivning nyckeltal	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Kontaktinformation

Brf Tegeludden 16

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 bostadsrättsinnehavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Föreningen bildades 2016 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Stockholm Tegeludden 16
Adress	Östhammarsgatan 70 A-B, 72 A-B
Fastigheternas totala areal	1 558 kvm
Bostadsarea (BOA)	6 432 kvm
Lokalarea (LOA)	107 kvm
Antal bostadslägenheter	114 st
Antal lokaler	2 st
Antal parkeringsplatser i garage	50 st
Byggnadsår	2019
Bostadshusens utformning	Flerfamiljshus i 10 våningar varav 2 under mark

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partner hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme med genomgående vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i elcentral med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till GlobalConnects (tidigare IP-Only) fibernät, bredbandsabonnemang har upphandlats gemensamt, varje medlem tecknar egna TV- och telefonabonnemang

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheten som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvoden. Föreningen är vidare momsregistrerad och den momspliktiga verksamheten består av att debitera sina medlemmar och lokalhyresgäster särskilt för tillhandahållande av hushållsel och el genom föreningens laddstationer i parkeringsgaraget.

Taxeringsvärde 2022

Fastighet	Stockholm Tegeludden 16
Varav mark	243 484 000
Varav byggnad	243 649 000
Summa	487 133 000

Föreningens byggnader har färdigställts 2019 och åsatts värdeår 2019.
Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2016-09-22 och nuvarande stadgar 2020-11-10.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Fastighetsskötsel	Fastum
Trappstädning	City Hemservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum/Ellevio
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Stockholm vatten och avfall. Liselott Löf Återvinning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Bo Ekenstierna	Styrelseordförande
Gunnar Calais	Styrelseledamot
Marianne Norelius	Styrelseledamot
Lennart Christensson	Styrelseledamot
Adam Treschow	Styrelseledamot
André Sundström	Suppleant
Pontus Kalmevall	Suppleant
Jan Hellström	Suppleant

Revisor

Magnus Wennlöf, Revisionsbyrån Fyrtornet.

Valberedning

Valberedningen består av

Peter Håkansson och Örian Söderberg.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 156 medlemmar fördelade på 114 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Årets väsentliga händelser

Styrelsen har under 2024 lagt ner mycket arbete på att säkerställa och kvalitetssäkra drift och underhåll av fastigheten. Styrelsens fastighetsansvarige har följt upp och sett till att de sista anmärkningarna från 2-årsbesiktningen har blivit åtgärdade. Dessutom är vattenläckage in i garaget åtgärdat. Även läckage av smältvatten från garage -1 till -2 är åtgärdat genom vattentät isolering i garage -1.

Dagvattenläckage från terrass på plan 7 ner till lägenhet på plan 6 är åtgärdat.

Byggaren har åtgärdat brister i ventilationssystem varvid godkänd OVK kunnat erhållas.

Mycket arbete lades ner under året för att förbereda den 5-årsbesiktning som genomfördes under slutet av 2024. Överenskommelse träffades då om en förlängning med ett år av garantin för värmesystemet.

Ekonomiska förvaltning har under året skötts av Adamsson Fastighetsekonomi AB. Detta samarbete har fungerat mycket bra.

Styrelsen beslutade i slutet av året att någon höjning av avgifterna för 2025 ej behövdes.

Avtal med ny hyresgäst till lokalen i 70 B har tecknats.

Styrelsen har under året fortsatt och fortsätter alltjämt arbetet med uppföljning av otillåtna andrahandsuthyrningar.

Styrelsen ansökte om FNI-bidrag (fastighetsnära insamling) för sortering/insamling av sopor och beviljades detta.

En trädgrundsgrupp har bildats för att ta hand om planteringar i föreningens blomlådor.

Teknisk förvaltning

Uppföljning av fel och brister, som framkom vid 2-årsbesiktningen 2021, har fortsatt och i huvudsak blivit åtgärdade. Problem med värmen har fortsatt analyserats och delvis åtgärdats under 2024.

Totalt har ca 45 nya fel registrerats och blivit åtgärdade under 2024, såsom t ex garageport, entrédörr.

Förberedelser för och genomförande av 5-årsbesiktning i slutet av 2024.

Avtal har tecknats med ny operatör för vår elbilsladdning då vår tidigare leverantör Eways var under rekonstruktion.

Samtliga lägenheter har försetts med namnskyltar på tidningskorgen.

Vi har bytt leverantör för underhåll av hissarna och då också uppgraderat våra larmtelefoner i hissarna från 2G/3G till 4G.

Underhåll

Soprummet har städats och golvet behandlats med ett vattentätt skikt.

Övrigt

En engagerad familj bland våra medlemmar har kontinuerligt samlat de pantburkar och -flaskor som läggs i därför avsedd kartong i soprummet och också plockat upp och sparat sådan pant som slängs i återvinningskärlen. Dessa har sedan pantats, varvid ett stort belopp kunnat erhållas. Beloppet 11,000 kr har skänkts till UNICEF för Ukraina. Vi tackar framförallt Christina Ekenstierna för denna insats.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är balanserad och årets resultat är cirka 0,1 mkr bättre än budget. Föreningens nettokassa är vid årsskiftet 2024//25 cirka 4,1 mkr. Denna ackumulering av likvida medel har gjorts för att ha reserver och kunna bemöta fluktuerande/höga räntekostnader. Genomsnittsräntan för våra lån, som är på totalt cirka 107 mkr, var för 2024 cirka 3,1 % och vi räknar med att räntan kommer att vara i samma storleksordning under de närmaste åren. Amortering har under 2023 och 2024 gjorts enligt avtalad amortering om 0,31 %. Under 2025 kommer vår ambition att amortera 1% av låneskulden återupptas.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	611 795 000	784 680	-4 200 645	-2 157 847	606 221 188
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		196 170	-196 170		
Balanseras i ny räkning			-2 157 847	2 157 847	
Årets resultat				-2 250 573	-2 250 573
Belopp vid årets utgång	611 795 000	980 850	-6 554 662	-2 250 573	603 970 615

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	7 295	6 851	6 328	5 958	5 886
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 251	-2 158	-1 191	-1 008	-1 229
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	95 117	95 117	95 117	95 117	95 117
Soliditet, %	85,0	85,0	85,0	85,0	84,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	751	695	643	643	699
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	66	63	65	69	71
Sparande per kvm	139	151	299	320	284
Energikostnad per kvm	234	218	255	225	200
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 675	16 756	16 807	16 874	17 144
Skuldsättning per kvm	16 402	16 482	16 532	16 598	16 863
Räntekostnader i förhållande till intäkt	45,0	45,9	20,8	20,4	21,2
Skuldsättningsgrad %	18	18	18	18	18
Skuldkvot/Räntekänslighet	14,6	15,3	17,0	18,2	17,3
Genomsnittlig skuldränta, %	3,06	2,99	1,22	1,11	1,37
Fastighetens belåningsgrad, %	15,2	15,2	15,2	15,2	15,3

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 904 tkr och även det totala kassaflödet som innefattar förändringar i kassaflödet, investeringar och amorteringar är positivt med 387 tkr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 554 662
Årets resultat	-2 250 573
	-8 805 235
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	196 170
I ny räkning överföres	-9 001 405
	-8 805 235

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 269 434	6 850 526
Övriga intäkter		52 082	193 877
Summa rörelsens intäkter		7 321 516	7 044 403
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 736 980	-2 433 247
Övriga externa kostnader	3	-410 399	-392 232
Personalkostnader	4	-47 477	-47 477
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-3 154 247	-3 145 710
Summa fastighetskostnader		-6 349 103	-6 018 666
Rörelseresultat		972 413	1 025 737
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		69 069	47 069
Räntekostnader fastighetslån		-3 292 055	-3 230 653
Resultat efter finansiella poster		-2 250 573	-2 157 847
ÅRETS RESULTAT		-2 250 573	-2 157 847

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	706 958 750	710 046 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	141 021	208 018
		707 099 771	710 254 018
Summa anläggningstillgångar		707 099 771	710 254 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 350	4 060
Övriga fordringar		39 229	43 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 792	191 230
		254 371	238 546
Kassa och bank		5 227 299	4 840 437
Summa omsättningstillgångar		5 481 670	5 078 983
SUMMA TILLGÅNGAR		712 581 441	715 333 001

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		611 795 000	611 795 000
Yttre reparationsfond		980 850	784 680
		612 775 850	612 579 680
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 554 663	-4 200 645
Årets resultat		-2 250 573	-2 157 847
		-8 805 236	-6 358 492
Summa eget kapital		603 970 614	606 221 188
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9 11	36 713 635	33 941 000
Depositioner		0	66 750
		36 713 635	34 007 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 11	70 541 000	73 831 800
Leverantörsskulder		334 972	274 414
Skatteskulder		82 660	82 660
Övriga kortfristiga skulder		12 470	7 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	926 090	907 951
		71 897 192	75 104 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		712 581 441	715 333 001

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	972 413	1 025 737
Årerföring gjorda avskrivningar	3 154 247	3 145 710
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	4 126 660	4 171 447
Erhållen ränta	69 069	47 069
Erlagd ränta	-3 292 055	-3 230 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 674	987 863
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-15 825	102 973
Leverantörsskulder- förändring	60 557	-14 741
Kortfristiga skulder - förändring	23 371	-8 628
Kassaflöde från rörelseresultat	68 103	79 604
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-49 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 837
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-518 165	-331 800
Återbetalda depositioner	-66 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-584 915	-331 800
Årets kassaflöde	386 862	685 830
Likvida medel vid årets början	4 840 437	4 154 607
Likvida medel vid årets slut	5 227 299	4 840 437

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2), om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastigheten är nyuppförd. Föreningen betalar 1 % i fastighetsskatt på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 831 279	4 470 010
Hyresintäkter lokaler	391 172	357 256
Hyresintäkter garage	1 129 155	1 222 196
Utfakturerad hushållsel / Elbilsladdare	283 515	309 220
Avgifter internet	302 580	303 300
Pantsättning och överlåtelseavgifter	31 394	19 370
Avgift andrahandsuthyrning	147 645	131 774
Mäklarbild	0	500
Laddstationer	152 694	36 900
Summa	7 269 434	6 850 526
Övriga intäkter		
Elstöd	25 000	191 989
Övriga intäkter	27 082	1 888
Summa	52 082	193 877
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-92 150	-100 524
Städning	-151 592	-145 389
Material och förbrukningsinventarier	-15 325	-3 925
Bevakning o Besiktningskostnader	-146 540	-9 778
Övriga externa kostnader	-36 254	-30 858
Summa	-441 861	-290 474
<u>Reparationer</u>		
Reparationer och underhåll	-1 514	-3 250
Reparation gemensamma lokaler	-6 374	-1 206
Reparation installationer	-99 767	-114 329
Reparation utvändigt	0	-4 238
Summa	-107 655	-123 023
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	-5 032	0
Summa	-5 032	0

Taxebundna kostnader

El	-683 378	-681 482
Värme	-612 116	-563 470
Vatten o avlopp	-233 078	-181 243
Sophämtning	-238 531	-187 586
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-303 627	-301 352
Summa	-2 070 730	-1 915 133

Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-70 372	-63 287
Fastighetsskatt lokal	-41 330	-41 330
Summa	-111 702	-104 617

Summa driftkostnader	-2 736 980	-2 433 247
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-211 745	-198 795
Kostnader utöver fast förvaltningsarvode	-37 320	-28 960
Revisionskostnader	-49 152	-50 834
Konsultkostnader	-55 304	-27 021
Medlemsavgifter brf organisation	-8 270	-8 270
Styrelse och medlemskostnader	-3 360	-4 124
Data och kommunikationskostnader	-27 625	-27 013
Övriga administrationskostnader	-17 623	-47 215
Summa	-410 399	-392 232

Not 4 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala avgifter	-7 477	-7 477
Summa	-47 477	-47 477

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-3 087 250	-3 087 250
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-66 997	-58 460
Summa	-3 154 247	-3 145 710

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	308 725 000	308 725 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 725 000	308 725 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 349 000	-9 261 750
Årets avskrivningar enligt plan	-3 087 250	-3 087 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 436 250	-12 349 000
Utgående redovisat värde	293 288 750	296 376 000
 Mark	 413 670 000	 413 670 000
 Utgående bokfört värde	 706 958 750	 710 046 000
 Taxeringsvärden		
Byggnader	243 649 000	243 649 000
Mark	243 484 000	243 484 000
Summa	487 133 000	487 133 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	334 981	285 144
Årets inköp	0	49 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 981	334 981
Ingående avskrivningar enligt plan	-126 963	-68 503
Årets avskrivningar enligt plan	-66 997	-58 460
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-193 960	-126 963
Utgående redovisat värde	141 021	208 018

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	9 171
Upplupna elintäkter	104 544	99 204
Förutbetalda försäkring	23 741	21 902
Övriga förutbetalda driftskostnader	68 507	60 953
Summa	196 792	191 230

Not 9 11 Långfristiga skulder

Villkors				
Kreditgivare	Ränta	ändring	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,59%	2025-11-12	33 941 000	34 272 800
SBAB	2,81%	2027-11-09	36 713 635	36 900 000
SBAB	3,26%	2025-12-08	36 600 000	36 600 000
Summa lån			107 254 635	107 772 800
Beräknade amorteringar nästa år			331 800	331 800
Lån som omsättes nästa år			70 209 200	73 500 000
Summa kortfristig del av lån			70 541 000	73 831 800
Summa långfristig del av lån			36 713 635	33 941 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	632 683	590 498
Upplupen ränta	247 698	283 780
Upplupna driftkostnader	15 709	3 673
Revisionskostnader	30 000	30 000
Summa	926 090	907 951

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	110 600 000	110 600 000
Summa	110 600 000	110 600 000

Stockholm

Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Bo Ekenstierna
Styrelseordförande

Gunnar Calais

Lennart Christensson

Marianne Norelius

Adam Treschow

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 12:44

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 16.04.2025 15:24

DOCUMENT ID:

ByujkNTAye

ENVELOPE ID:

rkloyEpOyg-ByujkNTAye

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning Brf Tegeludden 16.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO EKENSTIERNA b@abcd-ekenstierna.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 16:54 16.04.2025 15:37	Email High	IP: 104.28.31.63 Swedish BankID (SSN: 196203114316)
2. GUNNAR CALAIS gunnar.calais@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 13:30 16.04.2025 17:19	Email High	IP: 98.128.229.134 Swedish BankID (SSN: 194801011091)
3. MARIANNE NORELIUS marianne.norelius@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 21:14 17.04.2025 13:31	Email High	IP: 98.128.229.252 Swedish BankID (SSN: 195201100145)
4. ADAM TRESCHOW adam.treschow@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 21:18 22.04.2025 21:18	Email High	IP: 151.177.105.188 Swedish BankID (SSN: 197909200276)
5. ERNST LENNART GEORG CHRISTE NSSON l.christensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 21:25 22.04.2025 21:20	Email High	IP: 176.10.137.155 Swedish BankID (SSN: 195410020118)
6. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 12:44 23.04.2025 12:37	Email High	IP: 194.103.195.68 Swedish BankID (SSN: 198009185011)

* 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