# 2024

Årsredovisning

Brf Tegnérgatan 19

BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegnérgatan 19

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

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 18**

BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

# 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.

BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-26.

### 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Törnet 3 | 2002 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 390 kvm och 3 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 1787 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Alva Isgren | Ordförande |
| Alexandra Tamm | Styrelseledamot |
| Alice Katarina Okmark | Styrelseledamot |
| Tina Amvon | Styrelseledamot |
| Lena Grimslätt | Suppleant |
| Louise von Schreeb | Suppleant |

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

**Revisorer**

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG AB

**Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

**Utförda historiska underhåll**

**2024**
- Installation av ny vattenmätare och VVS-arbeten i fastigheten
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Obligatorisk radonmätning

**2023**
- Byte av värmecentral
- Stamspolning - Återkommande underhåll

**2022**
- Byte till digitalt låssystem för entré och tvättstuga

**2021**
- Åtgärder ventilation/luktproblem - Enligt underhållsplan

**2020**
- Diverse utvändig målning - Enligt underhållsplan

**2019**
- Golv i restaurangkök - Pga trasigt avlopp

**2018**
- Ventilationsförbättringar
- Enegideklaration - Lagligt krav
- OVK - Lagligt krav

**2017**
- Golv i entrén - Uppsnyggning
- Målning fönster & balkongdörrar åt gården - Normalt underhåll
- Stamspolning - Återkommande underhåll

**2016**
- Renovering av hissen - Styrsystem och uppgradering till ny standard

**2015**
- Trapp- och källarbelysning - Modernisering
- Förstärkt taksäkerhet - Nya regler

**2014**
- Radonsanering - Bortventilering av radon
- Postboxar - Nödvändigt med säkerhetsdörrar utan brevlåda
- Säkerhetsdörrar - Ljudisolering, brand- och inbrottsskydd

**2013**
- Ommålning av tak

**2012**
- Tätning av gård

BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

**2010**
- Renovering av tvättstuga - Inklusive byte av maskiner
- Nya brevinkast - Krav från posten
- Fasadrenovering mot gata

**2009**
- Ny lösning för ingång till trapphuset - Glasat parti i metallprofiler mot gata och ny port mot trapphuset

**2008**
- Renovering av fönster och balkongdörrar - Inkl. byte till bullerglas mot Tegnérgatan och energiglas både mot gård och gata
- Energideklaration - Genomförd och godkänd

**2005**
- Vind ombyggd till 2 lägenheter
- Nya förråd i källaren
- Målning av källaren
- Renovering av balkonger

**2004**
- Rörstambyte
- Upprustning av trapphus
- Elstambyte

**1996**
- Omputsning av fasad

**Planerade underhåll**

**2025**
- Ommålning
- Takkontroll
- Rörarbeten
- Energieffektivisering

**Övrig verksamhetsinformation**

Styrelsen arbetar engagerat med underhåll och ekonomi genom månatliga möten för att säkerställa en trygg och bra boendemiljö. Vi bevakar ekonomin för att bibehålla en stabil ekonomi och samtidigt hålla hyrorna nere. Diverse nödvändiga underhållsåtgärder 2025 är inplanerat för att förbättra fastigheten.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Ekonomi**

Omförhandlat till fast ränta på 2 år på 2,6% för fastighetens lån. Föreningen genomförde en första genomlysning av potentiella energieffektiviseringsåtgärder i syfte att förbättra fastighetens energiklassning. Genomlysningen gjordes av företaget Indoor tillsammans med SEB och ett antal förbättringsåtgärder identifierades . Ett antal åtgärder har budgeterats för genomförande under 2025.

**Övriga uppgifter**

Viktiga händelser under året:

Installation av ny vattenmätare och VVS-arbeten i fastigheten

Radonmätning

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 492 808 | 2 357 166 | 1 996 933 | 1 951 237 |
| Resultat efter fin. poster | 86 826 | -561 686 | -194 344 | 235 821 |
| Soliditet (%) | 58 | 57 | 58 | 58 |
| Yttre fond | 1 224 511 | 1 464 923 | 1 476 646 | 1 222 246 |
| Taxeringsvärde | 84 800 000 | 84 800 000 | 84 800 000 | 63 796 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 759 | 753 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 41,9 | 43,8 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 533 | 9 605 | 9 695 | 9 838 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 7 415 | 7 471 | 7 541 | 7 653 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 282 | 153 | 231 | 323 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 31 | 30 | 25 | 20 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 202 | 173 | 186 | 144 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 64 | 107 | 24 | 22 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 297 | 310 | 235 | 186 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,11 | 4,15 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,54 | 12,76 | - | - |

**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 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.

## Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 17 717 613 | - | - | 17 717 613 |
| Upplåtelseavgifter | 4 719 687 | - | - | 4 719 687 |
| Fond, yttre underhåll | 1 464 923 | -494 812 | 254 400 | 1 224 511 |
| Balanserat resultat | -4 696 191 | -66 874 | -254 400 | -5 017 466 |
| Årets resultat | -561 686 | 561 686 | 86 826 | 86 826 |
| **Eget kapital** | **18 644 346** | **0** | **86 826** | **18 731 172** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 763 066 |
| Årets resultat | 86 826 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -254 400 |
| **Totalt** | **-4 930 640** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 79 467 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-4 851 173** |

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

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 492 808 | 2 357 166 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 31 494 | 33 323 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 524 302** | **2 390 489** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 281 414 | -1 789 046 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -200 960 | -210 150 |
| Personalkostnader | 10 | -90 678 | -71 220 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -337 154 | -340 356 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 910 206** | **-2 410 772** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **614 097** | **-20 283** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 959 | 15 774 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -546 230 | -557 177 |
| **Summa finansiella poster** | | **-527 271** | **-541 403** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **86 826** | **-561 686** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **86 826** | **-561 686** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 30 873 694 | 31 206 072 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 44 198 | 48 974 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **30 917 892** | **31 255 046** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 2 800 | 2 800 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **2 800** | **2 800** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **30 920 692** | **31 257 846** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 81 891 | 3 782 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 365 353 | 1 174 474 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 65 657 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 512 901** | **1 178 256** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 512 901** | **1 178 256** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **32 433 594** | **32 436 102** |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 437 300 | 22 437 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 224 511 | 1 464 923 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **23 661 811** | **23 902 223** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -5 017 466 | -4 696 191 |
| Årets resultat | | 86 826 | -561 686 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-4 930 640** | **-5 257 878** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **18 731 172** | **18 644 346** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 13 150 500 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **13 150 500** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 100 000 | 13 350 500 |
| Leverantörsskulder | | 72 211 | 80 519 |
| Skatteskulder | | 10 402 | 13 754 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 77 938 | 121 306 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 291 371 | 225 677 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **551 922** | **13 791 756** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **32 433 594** | **32 436 102** |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **614 097** | **-20 283** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 337 154 | 340 356 |
| | **951 250** | **320 073** |
| Erhållen ränta | 18 959 | 15 774 |
| Erlagd ränta | -561 606 | -556 905 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **408 604** | **-221 058** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -139 841 | 17 816 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 26 042 | 76 965 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **294 804** | **-126 278** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 0 | 25 000 |
| Amortering av lån | -100 000 | -150 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-100 000** | **-125 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **194 804** | **-251 278** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 118 578** | **1 369 856** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 313 382** | **1 118 578** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegnérgatan 19 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

| | |
|---|---|
| Maskiner och inventarier | 5 % |
| Byggnad | 0,87 - 6,67 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 - 4 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 955 392 | 955 392 |
| Årsavgifter - bortfall | 0 | -2 052 |
| Hyresintäkter lokaler, moms | 1 247 364 | 1 144 932 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 122 748 | 131 945 |
| Bredband | 99 840 | 90 880 |
| Hyres- och avgiftsrabatt | -5 904 | 0 |
| Vatten, moms | 5 604 | 0 |
| Uppvärmning, moms | 10 638 | 0 |
| Påminnelseavgift | 480 | 480 |
| Dröjsmålsränta | 70 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 4 870 | 8 925 |
| Överlåtelseavgift | 7 165 | 6 565 |
| Andrahandsuthyrning | 15 317 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 5 384 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 29 224 | 14 714 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | 1 |
| **Summa** | **2 492 808** | **2 357 166** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Elstöd | 0 | 12 444 |
| Övriga intäkter | 31 494 | 20 879 |
| **Summa** | **31 494** | **33 323** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 48 390 | 45 443 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 18 141 | 38 957 |
| Larm och bevakning | 39 359 | 10 370 |
| Städning enligt avtal | 52 511 | 55 497 |
| Städning utöver avtal | 1 195 | 956 |
| Hissbesiktning | 2 223 | 2 073 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 21 321 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 11 280 | 0 |
| Gårdkostnader | 0 | 2 113 |
| Gemensamma utrymmen | 3 906 | 3 352 |
| Sophantering | 3 106 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 5 126 | 12 634 |
| Serviceavtal | 12 364 | 23 772 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 150 |
| **Summa** | **218 921** | **195 317** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyreslokaler | 2 091 | 4 783 |
| Tvättstuga | 4 599 | 8 980 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 818 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 065 | 968 |
| VVS | 0 | 62 487 |
| Värmeanläggning/undercentral | 21 284 | 0 |
| Ventilation | 26 068 | 29 945 |
| Elinstallationer | 3 688 | 0 |
| Hissar | 6 154 | 11 390 |
| Balkonger/altaner | 0 | 13 472 |
| **Summa** | **66 948** | **132 843** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Tvättstuga | 0 | 55 254 |
| VVS | 79 467 | 0 |
| Värmeanläggning | 0 | 439 558 |
| **Summa** | **79 467** | **494 812** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| El | 55 628 | 53 128 |
| Uppvärmning | 360 160 | 309 275 |
| Vatten | 114 131 | 191 558 |
| Sophämtning/renhållning | 60 450 | 41 943 |
| **Summa** | **590 370** | **595 904** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 57 792 | 91 003 |
| Kabel-TV | 31 425 | 35 976 |
| Bredband | 50 332 | 58 343 |
| Fastighetsskatt | 186 160 | 184 848 |
| **Summa** | **325 709** | **370 169** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Tele- och datakommunikation | 9 996 | 6 891 |
| Juridiska åtgärder | 24 863 | 28 369 |
| Inkassokostnader | 975 | 1 921 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 120 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 29 861 | 29 861 |
| Styrelseomkostnader | 1 408 | 0 |
| Föreningskostnader | 466 | 473 |
| Studieverksamhet | 4 778 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 87 474 | 83 975 |
| Överlåtelsekostnad | 16 048 | 9 109 |
| Pantsättningskostnad | 7 740 | 13 396 |
| Administration | 6 496 | 7 300 |
| Konsultkostnader | 9 068 | 21 490 |
| Tidningar och facklitteratur | 1 786 | 1 786 |
| Bostadsrätterna Sverige | 0 | 5 460 |
| **Summa** | **200 960** | **210 150** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 69 000 | 55 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 21 678 | 16 220 |
| **Summa** | **90 678** | **71 220** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 546 230 | 557 177 |
| **Summa** | **546 230** | **557 177** |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 36 751 004 | 36 751 004 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **36 751 004** | **36 751 004** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -5 544 932 | -5 209 352 |
| Årets avskrivning | -332 378 | -335 580 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-5 877 310** | **-5 544 932** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **30 873 694** | **31 206 072** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *10 805 496* | *10 805 496* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 58 800 000 | 58 800 000 |
| **Summa** | **84 800 000** | **84 800 000** |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 228 967 | 228 967 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **228 967** | **228 967** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -179 993 | -175 217 |
| Avskrivningar | -4 776 | -4 776 |
| **Utgående avskrivning** | **-184 769** | **-179 993** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **44 198** | **48 974** |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| **Summa** | **2 800** | **2 800** |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 51 971 | 55 896 |
| Transaktionskonto | 245 947 | 213 383 |
| Borgo räntekonto | 1 067 435 | 905 195 |
| **Summa** | **1 365 353** | **1 174 474** |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 14 981 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 28 893 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 11 570 | 0 |
| Förutbet bredband | 10 213 | 0 |
| **Summa** | **65 657** | **0** |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 2026-11-28 | 2,44 % | 4 005 666 | 4 005 666 |
| SEB | 2027-09-28 | 2,61 % | 4 066 667 | 4 066 667 |
| SEB | 2026-10-28 | 2,55 % | 3 853 167 | 3 853 167 |
| SEB | 2026-11-28 | 2,44 % | 1 325 000 | 1 425 000 |
| **Summa** | | | **13 250 500** | **13 350 500** |
| Varav kortfristig del | | | 100 000 | 13 350 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 750 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 773 | 0 |
| Uppl kostn el | 4 703 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 40 129 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 8 261 | 23 637 |
| Uppl kostn vatten | 16 797 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 8 894 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 211 814 | 202 040 |
| **Summa** | **291 371** | **225 677** |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 17 000 000 | 17 000 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

# Underskrifter

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

Stockholm

Alva Isgren
Ordförande

Alexandra Tamm
Styrelseledamot

Alice Katarina Okmark
Styrelseledamot

Tina Amvon
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

SEALED BY Verified BKGICZX6KE-SKGGO0GLPJG

# Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2025 21:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 25.03.2025 13:16

DOCUMENT ID:
SkGGo0GlpJg

ENVELOPE ID:
BkGiCzx6ke-SkGGo0GlpJg

DOCUMENT NAME:
Brf Tegnérgatan 19, 769606-2640 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. Alice Katarina Okmark** | **Signed** | **25.03.2025 14:16** | **eID** | **Swedish BankID** |
| nina.okmark@gmail.com | Authenticated | 25.03.2025 14:05 | Low | IP: 84.55.67.29 |
| **2. TINA AMVON** | **Signed** | **25.03.2025 16:20** | **eID** | **Swedish BankID** |
| styrelsen@tegnergatan19.se | Authenticated | 25.03.2025 16:10 | Low | IP: 94.234.82.94 |
| **3. ALEXANDRA TAMM** | **Signed** | **25.03.2025 18:17** | **eID** | **Swedish BankID** |
| alexandra.tamm@hotmail.com | Authenticated | 25.03.2025 15:36 | Low | IP: 84.17.219.30 |
| **4. ALVA ISGREN** | **Signed** | **26.03.2025 14:58** | **eID** | **Swedish BankID** |
| isgrenalva@gmail.com | Authenticated | 26.03.2025 14:54 | Low | IP: 104.28.45.55 |
| **5. MONIKA LINDGREN** | **Signed** | **26.03.2025 21:33** | **eID** | **Swedish BankID** |
| monika.lindgren@kpmg.se | Authenticated | 26.03.2025 21:33 | Low | IP: 90.224.208.207 |

* 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