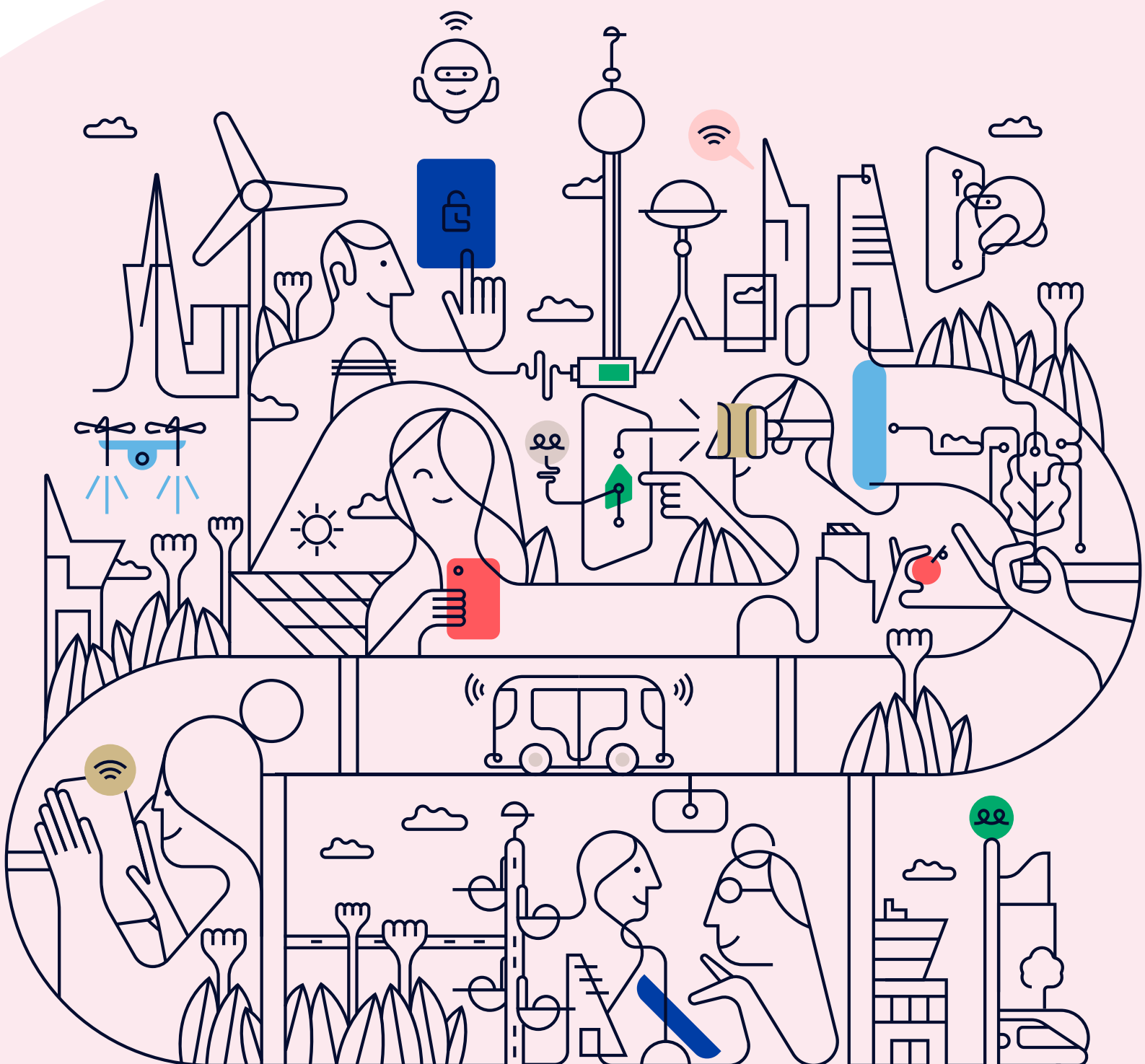




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21.

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
Kaffestugan 2	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 4 778 kvm och 5 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 6188 kvm.

Styrelsens sammansättning

Saad Naveed Ahmed	Ordförande
Davor Kralj	Ledamot
Sara Classon	Ledamot
Jill Nyberg	Suppleant
Pegah Hatefi Burris	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Clas Niklasson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och som sträcker sig fram till 2025. Vi har på agendan att uppdatera underhållsplanen, men i allt väsentligt stämmer den som sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK - ventilationsåtgärder
- 2023 ● Renovering av garaget efter reklamation mot IKANO
- 2020 ● Stamspolning
Oljning av trädetaljer
Kameraövervakning
5års besiktning
OVK - ventilationsåtgärder
Besiktning lekplats - Årligen

Planerade underhåll

- 2025 ● Förbättring av innergården

Avtal med leverantörer

Kollektivt elavtal för föreningen från november 2024 IMD Sverige AB/Techem Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Under oktober 2024 kunde övergången till kollektiv el genomföras. Övergången innebar att medlemmarnas individuella elavtal sades upp och att elförbrukningen debiteras tillsammans med på månadsavin, med start i februari 2025. Medlemmarna sparar därmed in den fasta kostnaden för elnätet som tidigare debiterats individuellt per bostadsrätt, men som nu betalas av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes under 2024 med anledning av ränteläget för föreningens lån, samt på grund av den inflation på varor och tjänster påverkat föreningens ekonomi. Avgiften för 2025 har däremot behållits oförändrad tills vidare och inga ytterligare höjningar planeras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 313 952	5 461 818	4 503 018	4 289 892
Resultat efter fin. poster	-976 456	-1 045 577	-1 044 413	-683 552
Soliditet (%)	70	70	70	69
Yttre fond	1 481 950	1 143 950	855 860	708 560
Taxeringsvärde	175 254 000	175 254 000	175 254 000	130 004 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 112	863	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	74,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 417	13 525	13 646	13 780
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 360	10 443	10 537	10 640
Sparande per kvm totalyta, kr	176	144	159	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	52	70	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	69	60	61
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	44	39	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	165	170	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	1,76	0,58	-
Räntekänslighet (%)	12,07	15,67	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och kassaflödet är i balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	156 890 000	-	-	156 890 000
Fond, yttre underhåll	1 143 950	-	338 000	1 481 950
Balanserat resultat	-6 301 256	-1 045 577	-338 000	-7 684 832
Årets resultat	-1 045 577	1 045 577	-976 456	-976 456
Eget kapital	150 687 118	0	-976 456	149 710 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 346 832
Årets resultat	-976 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-338 000
Totalt	-8 661 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	263 688
Balanseras i ny räkning	-8 397 600

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	6 313 952	5 461 818
Övriga rörelseintäkter	3	33 263	73 888
Summa rörelseintäkter		6 347 215	5 535 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 831 391	-3 032 937
Övriga externa kostnader	9	-272 099	-418 112
Personalkostnader	10	-222 689	-206 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 799 646	-1 772 373
Summa rörelsekostnader		-5 125 825	-5 430 406
RÖRELSERESULTAT		1 221 390	105 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 725	-5 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 303 571	-1 144 991
Summa finansiella poster		-2 197 846	-1 150 877
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-976 456	-1 045 577
ÅRETS RESULTAT		-976 456	-1 045 577

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	210 777 101	212 197 869
Summa materiella anläggningstillgångar		210 777 101	212 197 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 777 101	212 197 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 204	66 256
Övriga fordringar		2 008 826	4 383 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 460	0
Summa kortfristiga fordringar		2 261 490	4 450 090
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 296 659	0
Summa kassa och bank		2 296 659	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 558 149	4 450 090
SUMMA TILLGÅNGAR		215 335 250	216 647 959

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 890 000	156 890 000
Fond för yttre underhåll		1 481 950	1 143 950
Summa bundet eget kapital		158 371 950	158 033 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 684 832	-6 301 256
Årets resultat		-976 456	-1 045 577
Summa fritt eget kapital		-8 661 288	-7 346 832
SUMMA EGET KAPITAL		149 710 662	150 687 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 470 534	32 985 064
Summa långfristiga skulder		32 470 534	32 985 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 635 073	31 635 073
Leverantörsskulder		229 154	321 669
Skatteskulder		112 580	112 580
Övriga kortfristiga skulder		83 067	61 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 094 180	844 482
Summa kortfristiga skulder		33 154 054	32 975 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 335 250	216 647 959

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 221 390	105 300
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 799 646	1 772 373
	3 021 036	1 877 673
Erhållen ränta	105 725	-5 886
Erlagd ränta	-2 180 043	-1 057 944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	946 718	813 843
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 078	287 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 749	111 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	813 389	1 213 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-378 878	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 878	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 534 397	0
Amortering av lån	-16 048 927	-580 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-514 530	-580 928
ÅRETS KASSAFLÖDE	-80 019	632 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 214 190	3 581 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 134 171	4 214 190

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik 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:

Byggnad	1 - 10 %
Installationer	20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 151 933	4 067 314
Hysesintäkter lokaler, moms	340 266	364 574
Hysesintäkter garage	534 837	480 287
Hysesintäkter garage, moms	3 527	0
Deb. fastighetsskatt, moms	61 284	77 498
Intäkter kabel-TV	0	-154
Intäkter kabel-TV moms	7 337	9 240
Bredband	153 230	153 384
El, moms	0	1 363
Elintäkter laddstolpe moms	17 636	21 729
Nycklar/lås vidarefakturerings	750	0
Dröjsmålsränta	0	310
Pantsättningsavgift	7 353	10 500
Överlåtelseavgift	11 224	10 504
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	18 489	15 768
Vidarefakturerade kostnader	2 631	55 742
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 012	193 759
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	6 313 952	5 461 818

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	-250 397
Elstöd	0	63 821
Övriga erhållna bidrag	0	97 625
Övriga intäkter	3 260	4 477
Försäkringsersättning	28 540	158 361
Övriga intäkter, moms	1 463	0
Summa	33 263	73 888

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	121 742	153 268
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 525	14 775
Fastighetsskötsel gård enl avtal	63 277	68 520
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 769	0
Larm och bevakning	4 704	37 766
Städning enligt avtal	128 150	159 333
Städning utöver avtal	22 446	0
Besiktningar	12 593	0
Hissbesiktning	6 352	6 048
Brandskydd	5 867	5 260
Bevakning	23 648	30 340
Myndighetstillsyn	0	9 338
Gemensamma utrymmen	2 674	5 000
Sophantering	0	16 361
Garage/parkering	3 860	0
Snöröjning/sandning	76 076	208 219
Serviceavtal	11 646	31 311
Förbrukningsmaterial	20 612	521
Summa	530 942	746 060

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	5 218
Trapphus/port/entr	5 507	0
Sophantering/återvinning	37 848	15 427
Dörrar och lås/porttele	110 628	103 467
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 978
VVS	5 096	1 489
Värmeanläggning/undercentral	16 486	0
Ventilation	46 213	54 789
Elinstallationer	4 311	30 211
Hissar	122 350	92 930
Fönster	2 078	0
Mark/gård/utemiljö	18 505	0
Garage/parkering	2 327	27 919
Skador/klotter/skadegörelse	3 922	0
Summa	375 268	343 427

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	33 940	0
Lokaler	121 253	0
Sophantering/återvinning	0	11 443
Fönster	15 660	0
Mark/gård/utemiljö	0	84 354
Summa	170 854	95 797

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	435 524	321 478
Uppvärmning	503 187	424 704
Vatten	296 330	275 109
Sophämtning/renhållning	221 386	229 912
Summa	1 456 427	1 251 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 496	75 402
Kabel-TV	44 938	40 382
Bredband	84 925	122 362
Samfällighetsavgifter	0	295 764
Fastighetsskatt	62 540	62 540
Summa	297 900	596 450

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 045	24 041
Juridiska åtgärder	33 415	18 969
Inkassokostnader	18 636	9 240
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	102 945
Revisionsarvoden extern revisor	23 569	21 089
Styrelseomkostnader	4 062	650
Fritids och trivselkostnader	3 543	3 146
Föreningskostnader	8 075	700
Förvaltningsarvode enl avtal	114 809	112 125
Överlåtelsekostnad	9 984	18 366
Pantsättningskostnad	11 446	14 179
Korttidsinventarier	0	23 026
Administration	9 409	26 038
Konsultkostnader	31 105	43 599
Summa	272 099	418 112

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	174 999	157 500
Arbetsgivaravgifter	47 690	49 484
Summa	222 689	206 984

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 303 543	1 144 979
Dröjsmålsränta	28	12
Summa	2 303 571	1 144 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 270 559	226 270 559
Årets inköp	366 248	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 636 807	226 270 559
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 072 690	-12 300 317
Årets avskrivning	-1 787 016	-1 772 373
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 859 706	-14 072 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	210 777 101	212 197 869
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 669 000</i>	<i>50 669 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 800 000	124 800 000
Taxeringsvärde mark	50 454 000	50 454 000
Summa	175 254 000	175 254 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Skattekonto	155 618	153 948
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 696	15 696
Transaktionskonto	564 272	627 890
Borgo räntekonto	1 273 240	3 586 300
Summa	2 008 826	4 383 834

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	88 561	0
Förutbet fast skötsel	40 699	0
Förutbet städ	33 534	0
Förutbet kabel-TV	8 907	0
Förutbet bredband	24 710	0
Upplupna intäkter	7 049	0
Summa	203 460	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	3,82 %	17 046 540	17 046 540
Handelsbanken	2026-06-01	3,80 %	15 938 524	16 108 988
Handelsbanken	2024-09-02	4,33 %	15 938 524	16 108 988
Handelsbanken	2024-07-26	4,74 %	15 182 019	15 355 621
Summa			64 105 607	64 620 137
Varav kortfristig del			31 635 073	31 635 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 200 967 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	713	0
Uppl kostn el	70 564	0
Uppl kostnad Värme	53 628	0
Uppl kostn räntor	237 689	114 161
Uppl kostnad Sophämtning	1 027	0
Uppl kostnad arvoden	158 000	154 901
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 644	48 670
Förutbet hyror/avgifter	522 915	526 750
Summa	1 094 180	844 482

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 185 739	68 185 739

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Sundbyberg

Davor Kralj
Ledamot

Saad Naveed Ahmed
Ordförande

Sara Classon
Ledamot

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

Clas Niklasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 16:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.02.2025 16:18

DOCUMENT ID:

ByNekWhn91l

ENVELOPE ID:

S1ggJWh3q1l-ByNekWhn91l

DOCUMENT NAME:

Brf Tehuset i Ursvik, 769626-7413 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Saad Naveed Ahmed brftehuset@outlook.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 16:55 26.02.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.69.118
2. Davor Kralj davorkralj79@yahoo.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 08:50 27.02.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.216.132
3. SARA CLASSON familjenclasson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 14:22 27.02.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 16:59 27.02.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik

Org.nr. 769626 - 7413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursviks finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 17:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.02.2025 16:18

DOCUMENT ID:

ByGxkb3nqkl

ENVELOPE ID:

r1-g1Z225Jx-ByGxkb3nqkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik 2024-01-01–2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON	 Signed	27.02.2025 17:00	eID	Swedish BankID
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	27.02.2025 17:00	Low	IP: 194.14.78.10

* 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