Brf Tattby 4:1

Årsredovisning 2024 / 2025



Brf Tattby 4:1

Org.nr: 769610-3329

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	19

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tattby 4:1, 769610-3329, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att utan tidsbegränsning i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Ola Lindberg	2025
Ledamot	Ella Nannini	2025
Ledamot	Marin Dodik	2025
Ledamot	Anders Blomqvist	2026
Suppleant	Albert Koubov Gonzalez	2025

Revisor

Extern revisor	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Valberedningen har bestått av Petra Steen och Maria Blomqvist.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Nacka Tattby 4:1 i Nacka Kommun med därpå uppförd byggnad med 82 lägenheter och 23 lokaler. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adresser är Torggatan 2-6.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 23 lokaler samt 50 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
62	12	2	6

Total tomtarea:	9 966	kvm
Total bostadsarea:	4 191	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 873	kvm
- varav hyresrättsarea:	318	kvm
Total lokalarea:	2 037	kvm
Total garagearea:	600	kvm

Lokaler

	Yta (m²)
Björn Franzéns Rör AB	71
Björn Franzéns Rör AB	84
Gertrud Holmgren / Vävföreningen Sländan	63
Hemma och Bo Hemtjänst i Sverige AB	131
J & B SALTIS AB	56
J & B SALTIS AB	203
J & B SALTIS AB	90
J & B SALTIS AB	67
KNG Utveckling AB	34
Kramol Bygg AB	83
Kramol Bygg AB	63
La Fonte i Stockholm AB	87
Lilo Bygg & Design AB	87
Martin Tillander	50
Saltsjö Blommor AB	55
SaltsjöBil AB	132.2
SaltsjöBil AB	197
SaltsjöBil AB	53
SaltsjöBil AB	50
SaltsjöBil AB	83
SaltsjöBil AB	110
Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB	24
WGREN AB	164

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-10.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Städning	Clean Smart Sverige AB
Elavtal avseende volym	Nacka Energi AB
Mätning El	Propeye Services AB
Serviceavtal hissar	Hissen elektromekanisk verkstad AB
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Vinterrenhållning	Saltsjöbadens Åkeri Schakt AB

Reparationer och Underhåll
Årets reparationer och underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 957 348 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 685 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 97 kr per kvm. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 836 000 kr för räkenskapsåret, detta motsvarar 119 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Tidigare utfört underhåll	År
Tätskikt tak	2024
Relining	2024-2025
Byte nödtelefoner hissar	2023-2024
Batteribackup dörrautomatik	2023-2024
Passersystem	2020-2021
Dörrpartier, Torgg. 4C	2020
Belysning (fasad och trapphus)	2020
Varmvattenbredare	2020
OVK-besiktning	2019
Entrédörrar	2019
Garageportar, renovering	2019
Fönsterbyte	2019-2020
Hiss, renovering	2019-2020
Ytterdörrar	2019-2020

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-11-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-06-30: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-06-30: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 92 medlemmar.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 15 %.
I årsavgiften ingår vatten, värme, tv och bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 281	7 268	6 682	5 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	288	-41	-631	-978
Förändring av underhållsfond	685	406	1 521	646
Resultat efter fondförändringar	-397	-447	-2 151	-1 624
Sparande / kvm	268	170	71	
Soliditet, %	56	59	55	56
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 205	1 176	1 039	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	63	60	
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	1 116	1 079	959	809
Bostadshyra / kvm	1 085	1 150	959	981
Lokalhyra / kvm	862	1 028	887	885
Driftkostnad / kvm	635	574	650	584
Energikostnad / kvm	279	307	447	372
Ränta / kvm	127	168	123	30
Avsättning till underhållsfond / kvm	97	96	278	205
Skuldsättning / kvm	3 769	3 359	4 232	4 232
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 842	6 068	6 842	6 921
Räntekänslighet	6	5	7	
Snittränta, %	3.37	5.01	2.92	0.7

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och vatten. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 428 545	6 615 298	- 5 030 884	- 41 261
Disposition enligt föreningsstämma			-41 261	41 261
Avsättning till underhållsfond		685 000	-685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				287 838
Vid årets slut	**34 428 545**	**7 300 298**	**- 5 757 145**	**287 838**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 5 072 145
Årets resultat före fondförändring	287 838
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 685 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	**- 5 469 307**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 5 469 307
Totalt	**- 5 469 307**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	6 801 941	6 733 489
Övriga rörelseintäkter	*3*	478 719	532 382
Summa rörelseintäkter		**7 280 660**	**7 265 871**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-4 461 735	-4 282 273
Övriga kostnader	*5*	-536 388	-641 691
Personalkostnader	*6*	-250 274	-420 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-877 169	-850 669
Summa rörelsekostnader		**-6 125 566**	**-6 194 881**
RÖRELSERESULTAT		**1 155 094**	**1 070 990**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 073	74 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 329	-1 186 492
Summa finansiella poster		**-867 256**	**-1 112 251**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**287 838**	**-41 261**
RESULTAT FÖRE SKATT		**287 838**	**-41 261**
ÅRETS RESULTAT		**287 838**	**-41 261**

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	56 207 345	55 660 140
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*10*	10 990	21 979
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*11*	6 455 683	3 204 142
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 674 018**	**58 886 261**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**62 674 018**	**58 886 261**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		477	21 073
Övriga fordringar		26 908	22 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	296 483	286 077
Summa kortfristiga fordringar		**323 868**	**329 848**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*13*	1 243 394	2 134 450
Summa kassa och bank		**1 243 394**	**2 134 450**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 567 262**	**2 464 298**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 241 280**	**61 350 559**

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 428 545	34 428 545
Underhållsfond		7 300 298	6 615 298
Summa bundet eget kapital		**41 728 843**	**41 043 843**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 757 145	-5 030 884
Årets resultat		287 838	-41 261
Summa fritt eget kapital		**-5 469 307**	**-5 072 145**
SUMMA EGET KAPITAL		**36 259 536**	**35 971 698**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*14 , 15*	26 500 000	23 500 000
Förskott från kunder		30 500	30 500
Leverantörsskulder		510 265	1 024 607
Skatteskulder		52 212	20 069
Övriga skulder		4 160	24 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	884 607	779 350
Summa kortfristiga skulder		**27 981 744**	**25 378 861**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**27 981 744**	**25 378 861**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 241 280**	**61 350 559**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 155 094	1 070 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		877 169	850 669
Summa		**2 032 263**	**1 921 659**
Erhållen ränta		25 073	74 241
Erlagd ränta		-906 518	-1 186 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 150 818**	**809 408**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		6 719	95 730
Förändring av rörelseskulder		-383 668	251 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**773 869**	**1 156 767**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-4 664 925	-3 204 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 664 925**	**-3 204 142**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändringar av långfristiga skulder		3 000 000	-3 000 000
Arets upplåtna lägenheter			1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 000 000**	**-1 500 000**
Årets kassaflöde		**-891 056**	**-3 547 375**
Likvida medel vid årets början		**2 134 450**	**5 681 826**
Likvida medel vid årets slut		**1 243 394**	**2 134 450**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme och grund	55 år
Fasader/balkonger	37 år
Fönster/dörrar/portar	40-60 år
Stomkomplettering	10 år
Stamledningar VA	10-30 år
Värmesystem	10 år
Luftbehandlingssystem	27 år
Fastighetsel inkl svagström	17-60 år
Tak	40 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 322 779	4 178 380
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	345 162	363 158
Hyror lokaler	1 930 622	1 953 454
Hyror p-platser/garage	166 654	225 650
Övriga objekt	37 224	37 047
Hyresbortfall	-500	-24 200
	2 479 162	**2 555 109**
Totalt årsavgifter och hyror	**6 801 941**	**6 733 489**

I årsavgiften ingår vatten, värme, tv och bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 657	1 752
El	351 300	385 074
Debiterad fastighetsskatt	118 435	122 926
Överlåtelseavgifter	1 720	9 551
Övriga intäkter	1 607	13 079
	478 719	**532 382**
Totalt övriga rörelseintäkter	**478 719**	**532 382**

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

Not 4. Fastighetskostnader

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	413 935	456 585
Avfallshantering	93 736	113 521
Fastighetsel	1 544 949	1 689 658
	2 052 620	**2 259 764**
Funktionell anläggningsservice		
Teknisk förvaltning	564 404	514 753
Serviceavtal	31 545	22 007
Besiktningskostnader	83 068	57 674
	679 016	**594 434**
Köpta tjänster		
Snöröjning	29 569	72 304
Bevakningskostnader	9 356	8 195
Övriga utgifter för köpta tjänster	91 064	182 081
	129 989	**262 579**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	134 251	138 749
Kabel-TV	44 946	45 901
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 261	10 822
	180 457	**195 472**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	85 703	75 729
Förbrukningsmaterial	34 957	22 771
Hyressättningsavgift	0	556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	341 644	304 030
	462 304	**403 086**
Reparationer		
Huskropp	18 584	1 130
Hiss	8 851	81 030
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 315	11 403
Bostäder	5 708	16 125
Lokaler	35 002	13 852
Markytor	0	4 250
Klottersanering	0	5 251
Vattenskador	717 856	52 661
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 535	21 786
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 158	18 590
Övrigt, gemensamma utrymmen	36 417	0
VA & sanitet, installationer	31 980	2 955
Värme, installationer	21 518	0
Ventilation, installationer	3 889	28 975
El, installationer	3 535	43 482
	957 348	**301 490**
Underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	26 251
Hiss	0	44 866
Ventilation, installationer	0	112 383
Markytor	0	81 950
	0	**265 449**
Totalt fastighetskostnader	**4 461 735**	**4 282 273**

Not 5. Övriga kostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Kostnader för transportmedel	1 203	1 132
Medlems- och föreningsavgifter		
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 786	8 435
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	218 987	211 526
Förvaltningskostnader	41 464	39 547
	260 450	**251 074**
Revision		
Revisionsarvode	21 280	21 893
Kommunikation		
Tele och post	6 883	4 354
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Självrisker vid skada	0	10 708
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	7 990
Jurist- och advokatkostnader	109 656	127 958
	109 656	**146 656**
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 328
Kontorsmateriel och trycksaker	3 391	7 261
Bankkostnader	2 172	2 048
Hyra av anläggningstillgångar	111 581	105 865
IT-tjänster	12 459	11 927
Övriga externa tjänster	3 728	73 389
Övriga externa kostnader	798	4 330
	134 130	**208 147**
Totalt övriga kostnader	**536 388**	**641 691**

Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Styrelsearvoden	196 879	240 000
Utbildning	0	1 619
	196 879	**241 619**
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala kostnader	43 394	68 029
Löner till anställda	0	100 600
	53 394	**178 629**
Totalt personalkostnader	**250 274**	**420 248**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024/2025	2023/2024
Avskrivningar		
Byggnader	866 179	839 679
Inventarier, maskiner och installationer	10 990	10 990
	877 169	**850 669**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**877 169**	**850 669**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
I eget förvar	0	0
Summa:	**32 300 000**	**32 300 000**

Not 9. Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	65 160 244	65 160 244
Årets anskaffning byggnader	1 413 384	0
Utgående anskaffningsvärden	**66 573 628**	**65 160 244**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 500 104	- 8 660 425
Årets avskrivningar	- 866 179	- 839 679
Utgående avskrivningar	**-10 366 283**	**-9 500 104**
Utgående redovisat värde	**56 207 345**	**55 660 140**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	56 400 000	48 800 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	32 400 000
	88 200 000	**81 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	68 000 000	64 000 000
Lokaler	20 200 000	17 200 000
	88 200 000	**81 200 000**

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	436 982	436 982
Utgående anskaffningsvärden	**436 982**	**436 982**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 415 003	- 404 013
Årets avskrivningar	- 10 989	- 10 990
Utgående avskrivningar	**-425 992**	**-415 003**
Utgående redovisat värde	**10 990**	**21 979**

Not 11. Pågående nyanläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 204 142	0
Inköp	4 664 925	3 204 142
Aktivering takprojekt	-1 413 384	0
Utgående anskaffningsvärden	**6 455 683**	**3 204 142**
Utgående redovisat värde	**6 455 683**	**3 204 142**

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	296 483	286 077
Summa	**296 483**	**286 077**

Not 13. Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	1 243 394	2 134 450
Summa	**1 243 394**	**2 134 450**

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-06-30	2024-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 500 000	23 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**26 500 000**	**23 500 000**

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Nytt lån	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Swedbank*	2026-01-28	2,49 %	3 000 000	3 000 000	0
Swedbank	2025-06-28	2,52 %		500 000	500 000
Swedbank	2025-08-28	3,02 %		10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-08-28	3,02 %		13 000 000	13 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**3 000 000**	**26 500 000**	**23 500 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	61 309
Upplupna räntekostnader	79 753	93 942
Förutbetalda intäkter	661 859	540 206
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna driftskostnader	120 495	61 393
Summa	**884 607**	**779 350**

HkqfUQ_3Ig-H1l5zI7d2eg

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapårets slut.

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ola Lindberg
Ordförande

Ella Nannini
Ledamot

Marin Dodik
Ledamot

Anders Blomqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

HkqfUQ_3lg-H1l5zI7d2eg

TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1, org.nr 769610-3329.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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.

rJCFLLFngx-HJJc8IYhel

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

rJCFLLFngx-HJJc8IYhel

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

