Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

Brf Teleterrassen 2
Org.nr. 769626-4592

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet
Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Våldö 8 i Stockholms Kommun förvärvades 2020-06-17. Fastigheten är belägen på adresserna Hammarögatan 11, 14, 16, 18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten byggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2021.
Byggnadsytan utgörs av 4261 kvm lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	11 st
2	rok	34 st
3	rok	17 st
4	rok	10 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Parkering
Föreningen har 41 parkeringsplatser utomhus.

Byggnadens tekniska status
Nyproduktion 2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	101 st
Medlemmar vid årets utgång	99 st

Under året har 8 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Ulrika Jönsson	Ordförande
Helena Tingbrand	Kassör
Stefan Nordsten	Ledamot
Mutaz Karim	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alt. en ledamot i förening med en suppleant.

Revisor

Mikael Olsson	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 3 juni 2024.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande men räntekostnader för föreningens lån och högre driftskostnader är också bidragande. 2023 och 2024 års avgiftshöjningar har resulterat i att föreningen minskat förlusten från tidigare år.

Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt och de likvida medlen ökar med 365tkr. Föreningens sparande uppgår till 213 kr per kvadratmeter och sparande för 2025 budgeteras till 158 kr/kvm. För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen arbetat med att se över föreningens driftskostnader bl a har beslut fattats om införandet av individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).

Skatter och avgifter
För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 925 497	4 527 818	2 421 702
Resultat efter finansiella poster	-695 768	-769 152	-1 100 967
Soliditet (%)	75	75	75
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 093	888	493
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	83	87
Skuldsättning (kr/kvm)	14 246	14 348	14 449
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 246	14 348	14 449
Sparande (kr/kvm)	213	195	-8
Räntekänslighet (%)	13	16	27
Energikostnad (kr/kvm)	211	208	169

Bostadsrättsyta uppgår till 4 261 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 261 kvadratmeter.

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 613 000	50 637 000	166 179	-1 267 146	-769 152
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Omf fg års resultat				-769 152	769 152
Yttre underhållsfond			166 179	-166 179	
Årets resultat					-695 768
Belopp vid årets utgång	140 613 000	50 637 000	332 358	-2 202 477	-695 768

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 202 477
Årets resultat	-695 768
	-2 898 245
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	694 543
Balanseras i ny räkning	-3 592 788
	-2 898 245

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 925 497	4 527 818
Övriga rörelseintäkter		698	54 591
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 926 195	4 582 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 794 568	-1 670 829
Övriga externa kostnader		-213 400	-154 260
Personalkostnader		-94 622	-126 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 602 314	-1 601 826
Summa rörelsekostnader		-3 704 904	-3 553 077
Rörelseresultat		1 221 291	1 029 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 697	401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 921 756	-1 798 885
Summa finansiella poster		-1 917 059	-1 798 484
Resultat efter finansiella poster		-695 768	-769 152
Resultat före skatt		-695 768	-769 152
Årets resultat		**-695 768**	**-769 152**

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	248 748 981	250 364 291
Summa materiella anläggningstillgångar		248 748 981	250 364 291
Summa anläggningstillgångar		248 748 981	250 364 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		740	0
Övriga fordringar		111 484	107 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	195 025	176 788
Summa kortfristiga fordringar		307 249	284 687
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 446 755	1 081 452
Summa kassa och bank		1 446 755	1 081 452
Summa omsättningstillgångar		1 754 004	1 366 139
SUMMA TILLGÅNGAR		**250 502 985**	**251 730 430**

Assently: 69f126ade88f88138408864184464 7a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 250 000	191 250 000
Fond för yttre underhåll		332 358	166 179
Summa bundet eget kapital		191 582 358	191 416 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 202 477	-1 267 146
Årets resultat		-695 768	-769 152
Summa fritt eget kapital		-2 898 245	-2 036 298
Summa eget kapital		188 684 113	189 379 881
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	19 081 292	40 108 780
Summa långfristiga skulder		19 081 292	40 108 780
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	41 621 488	21 026 488
Leverantörsskulder		129 439	213 860
Övriga skulder		4 249	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	982 404	1 001 147
Summa kortfristiga skulder		42 737 580	22 241 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**250 502 985**	**251 730 430**

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 221 291	1 029 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 602 314	1 601 826
Erhållen ränta mm		4 697	401
Erlagd ränta		-1 921 756	-1 798 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		906 546	832 674
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-740	45 085
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-14 049	-131 972
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-84 421	38 607
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-22 539	216 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		784 797	1 000 801
Investeringsverksamheten			
Försäljning av byggnader och mark	4	12 995	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 995	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-432 488	-432 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-432 488	-432 488
Förändring av likvida medel		365 304	568 313
Likvida medel vid årets början		1 081 452	513 139
Likvida medel vid årets slut		**1 446 756**	**1 081 452**

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tilämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	120

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Intäkter p-plats	224 282	195 946
Årsavgifter bostäder	4 124 280	3 783 864
Debiterade elkostnader	377 158	335 683
Intäkt Triple Play	154 656	146 016
Laddplats	9 600	38 400
Debiterade förseningsavgifter	940	840
Överlåtelseavgifter	8 598	3 939
Pantsättningsavgifter	5 634	2 583
Andrahandsuthyrningsavgift	20 168	12 249
Övrigt	181	8 298
	4 925 497	4 527 818

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

NOTER

Not 3	**Driftskostnader**	**2024**	**2023**
	Fastighetsskötsel enligt avtal	141 072	223 193
	Städning enligt avtal	70 582	0
	Hiss	57 180	62 648
	Bevakningskostnader	3 942	12 077
	Förbrukningsmaterial	0	2 640
	El	279 585	313 853
	Uppvärmning fjärrvärme	390 968	349 922
	Vatten och avlopp	241 210	237 314
	Reparation bostäder	0	11 585
	Dörr- & portservice	0	6 125
	Brandlarm	0	19 643
	Samfällighetskostnader	394 274	255 400
	Fastighetsförsäkringar	56 807	43 040
	Triple Play	152 887	127 302
	Hemsida	0	2 512
	Jour	0	3 575
	Övriga driftskostnader	6 061	0
		1 794 568	1 670 829

Not 4	**Byggnader och mark**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	253 034 000	253 034 000
	Försäljning mark	-12 995	0
	Utgående anskaffningsvärden	253 021 005	253 034 000
	Ingående avskrivningar	-2 669 710	-1 067 884
	Årets avskrivningar	-1 602 314	-1 601 826
	Utgående avskrivningar	-4 272 024	-2 669 710
	Redovisat värde	248 748 981	250 364 290
	Taxeringsvärden		
	Mark	36 000 000	36 000 000
	Byggnader	115 000 000	115 000 000
		151 000 000	151 000 000

Not 5	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2024**	**2023**
	Triple Play	25 501	25 460
	Ekonomisk förvaltning	0	27 094
	Fastighetsförsäkring	9 640	8 602
	Fastighetsskötsel	0	56 239
	SFF Teleterrassen	98 860	59 393
	Förvaltning och fastighetsskötsel	59 644	0
	Jour	1 380	0
		195 025	176 788

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

NOTER

Not 6	**Skulder till kreditinstitut**	*Räntesats*	*Villkorsdag*	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Långfristiga skulder				
	Nordea - 3975 82 78584	2,72%	2027-04-21	19 081 292	19 513 780
	Nordea - 3975 82 78592			0	20 595 000
	Kortfristiga skulder				
	Nordea - 3975 82 78592	2,41%	2025-04-16	20 595 000	0
	Nordea - 3975 84 20135	3,442%	2025-04-25	20 594 000	0
	Nordea - 3975 83 34948			0	20 594 000
	Nordea - 3975 82 78584	2,72%	2027-04-21	432 488	432 488
	Summa			60 702 780	61 135 268

Under år 2025 kommer föreningens lån att amorteras med 432 488 kr.

Lån omsättning 250416, ny ränta 2,89%, 2029-04-18
Lån omsättning 250425, ny ränta 2,65%, 3 mån stibor

Not 7	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Förskottsbetalningar från medlemmar	411 677	412 687
	El	40 249	43 895
	Upplupen ränta	322 198	373 173
	Revisionsarvode	25 000	24 375
	Fjärrvärme	53 173	52 395
	Vatten	35 485	0
	Styrelsearvoden	94 622	94 622
		982 404	1 001 147

Övriga noter

Not 8	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Fastighetsinteckningar	61 784 000	61 784 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att individuell mätning och debitering (IMD) av varmvattenförbrukningen skall införas fr.o.m 1 januari 2025. Avgifterna sänks med 5% vilket motsvarar framtagen schablonkostnad för varmvattenförbrukning.

Föreningen håller en löpande dialog med Nordea inför låneförfall våren 2025.

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

UNDERSKRIFTER
Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ulrika Jönsson Helena Tingbrand

Stefan Nordsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Assently: 69f126ade88f881384088641844647a5265e53445a90bfc9731f4e445385e727eba74de8532318122ebb347df75775823d7a67bafe2be0afa558b2c1289ff0b9