

Brf Tile House

Org.nr: 769641-9659

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Tile House, organisationsnummer 769641-9659, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-06-16.

Ekonomisk plan registrerades år 2024-02-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-06-16.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2024-03-15.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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.

Försäkring

Protector Försäkring Sverige

Styrelsen har ordet:

Även om vi boende successivt flyttade in under 2024 – vissa av oss så sent som mot slutet av året – har det varit ett år fyllt av stora och viktiga händelser för vår bostadsrättsförening. Det var nämligen under 2024 som föreningen förvärvade fastigheten vi bor i, vilket markerade en betydelsefull milstolpe i vår gemensamma resa.

Under året sjönk ränteläget, något som har haft en positiv påverkan på föreningens räntekostnader i jämförelse med den ursprungliga ekonomiska planen. För 2025 har styrelsen beslutat att inte justera avgiften. Vi följer dock utvecklingen noggrant och utvärderar kontinuerligt avgiftsnivån utifrån rådande förutsättningar.

Under hösten lyckades vi forma en engagerad och kompetent styrelse. Detta har lett till förbättrad kommunikation och en stärkt gemenskap inom föreningen – något vi ser mycket positivt på.

År 2025 har hittills präglats av förbättringar och säkerhetsåtgärder. Ett kamerasystem har installerats i fastigheten för att öka tryggheten, och vi har etablerat ett gott samarbete med vår förvaltare Delagott. Dessvärre drabbades fastigheten av en skada i samband med en fest, men situationen hanterades snabbt och effektivt.

Innergården och takterrassen har kompletterats med nya möbler och växtplanteringar. Arbetet med innergården och växtligheten har återupptagits som ett garantiärende, och stölden av möbler från både gården och takterrassen har hanterats i samarbete med vårt försäkringsbolag.

Vi har även infört tydligare rutiner för sophantering i syfte att skapa bättre ordning och trivsel.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra vår boendemiljö – tillsammans.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen

Styrelse

Ordförande	Markus Lönnroth	Tillträdde 2024-11-18
Ledamot	Olof Johansson	Tillträdde 2024-11-18
Ledamot	Peter Aziz	Tillträdde 2024-11-18
Ledamot	Nils Knall	Tillträdde 2024-11-18
Ledamot	Maryia Kupa	Tillträdde 2024-11-18
Suppleant	Anahita Rahimi	Tillträdde 2024-11-18
Suppleant	Oleg Kozitsyn	Tillträdde 2024-11-18
Suppleant	Helena Billing Clason	Tillträdde 2024-11-18

Valdes för tiden till nästa föreningsstämma hållits:

Ordinarie styrelseledamöter: 2023-06-01

Christine Hallberg

Pierre Mazeret

Roberth Wallin

Revisor

KPMG AB

Sara Ryfors

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skålen 29

Föreningens adresser:

Norrbackagatan 47, 49 A - C, 113 34 Stockholm

Nybyggnadsår: 2022 - 2024

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	30	968
2 rok	21	848
3 rok	17	1 232
4 rok	9	872
5 rok	2	253
Summa	79	4 173

Totalt antal bostadslägenheter:

79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
Förråd	1
Totalyta (m²):	4 173

Garage och P-platser

	Antal platser
	26

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Vatten och avfall

Elnät

El

Bredband

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Delagott Förvaltning AB

Stockholm Vatten och Avfall

Ellevio

GodEl i Sverige AB

Bahnhof

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024

Underhållsplanens tidshorisont: 50

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade fastigheten 2024-03-15. Slutbesiktning genomfördes 2024-07-03 och avräkningsdag var den 2024-10-31. En extra föreningsstämma hölls 2024-11-18, varvid byggande styrelse lämnade över till en styrelse bestående av boendemedlemmar.

Medlemsinformation

3 medlemmar vid räkenskapsårets början.

79 bostadsrätter

113 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	2 814	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	926	- 0
Soliditet ¹ , %	69	0
Räntekänslighet, %	20	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 776	0
Skuld/kvm totalyta	11 776	0
Energikostnad/kvm totalyta	88	0
Sparande/kvm totalyta	380	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång				
Resultatdisposition enligt stämman:				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	347 475 000	115 825 000		463 300 000
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat			925 607	925 607
Belopp vid årets utgång	347 475 000	115 825 000	925 607	464 225 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	
Årets resultat	925 607
Totalt	925 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	282 000
Balanseras i ny räkning	643 607
Totalt	925 607

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 813 913	0
Övriga rörelseintäkter	3	7	0
Summa rörelseintäkter		2 813 920	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-820 335	0
Administration och förvaltning	5	-167 107	0
Avskrivningar		-659 226	0
Summa rörelsekostnader		-1 646 668	0
RÖRELSERESULTAT		1 167 252	0
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 645	0
Summa finansiella poster		-241 645	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		925 607	0
RESULTAT FÖRE SKATT		925 607	0
ÅRETS RESULTAT		925 607	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	511 905 774	0
Summa materiella anläggningstillgångar		511 905 774	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		511 905 774	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 130 444	0
Övriga fordringar		17 218	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 413	0
Summa kortfristiga fordringar		1 340 075	0
Kortfristiga placeringar			
Andelar i koncernföretag	7	160 395 000	0
Summa kortfristiga placeringar		160 395 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 674 589	0
Summa kassa och bank		1 674 589	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		163 409 664	0
SUMMA TILLGÅNGAR		675 315 438	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		463 300 000	0
Summa bundet eget kapital		463 300 000	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		925 607	0
Summa fritt eget kapital		925 607	0
SUMMA EGET KAPITAL		464 225 607	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	36 856 377	0
Summa långfristiga skulder		36 856 377	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		36 856 377	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 285 459	0
Leverantörsskulder		121 799	0
Skulder till koncernföretag		160 769 190	0
Övriga skulder		327 490	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		729 516	0
Summa kortfristiga skulder		174 233 454	0
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		174 233 454	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		675 315 438	0

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 167 252	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	659 226	
Summa	1 826 478	0
Erhållen ränta		
Erlagd ränta	-241 645	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 584 833	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 340 075	0
Förändring av rörelseskulder	161 947 994	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 192 752	0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnad och mark	-512 565 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 565 000	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser	463 300 000	
Upptagna lån	49 265 000	
Amortering av lån	-123 164	
Andelar i koncernföretag	-160 395 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	352 046 836	
Årets kassaflöde	1 674 588	0
Likvida medel vid årets början	0	
Likvida medel vid årets slut	1 674 588	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 underhålls fonden 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

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	25
Rest	120

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 428 290	0
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	294 121	0
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	91 504	0
Totalt nettoomsättning	2 813 913	0

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	7	0
Totalt övriga rörelseintäkter	7	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	151 006	0
Uppvärmning	198 989	0
Vatten och avlopp	125 465	0
Sophämtning	141 550	0
	617 010	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	51 666	0
Fastighetsstäd	39 065	0
Markskötsel	7 481	0
	98 213	0
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	47 675	0
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	41 353	0
Övriga driftkostnader	7 654	0
	49 007	0
Reparationer		
Reparationer	8 430	0
Totalt operativ drift och underhåll	820 335	0

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsemöten	9 310	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	78 334	0
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	23 148	0
Revision		
Revisionsarvode	27 500	0
Kommunikation		
IT-tjänster	6 135	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	1 547	0
Bankkostnader	4 615	0
Övriga administrativa kostnader	293	0
Jour	4 834	0
IMD Hantering	11 163	0
Övriga kostnader	228	0
	22 680	0
Totalt administration och förvaltning	167 107	0

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	309 012 307	0
Anskaffningsvärde mark	203 552 693	0
Utgående anskaffningsvärden	512 565 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 659 226	- 0
Utgående avskrivningar	-659 226	0
Utgående redovisat värde	511 905 774	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	152 000 000	0
Taxeringsvärde mark	130 000 000	0
	282 000 000	0
Not 7. Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	160 395 000	0
Summa	160 395 000	0

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 48865623	2025-10-28	2,96 %	12 285 459	0
SEB 48865682	2026-10-28	2,81 %	12 285 459	0
SEB 48865690	2027-10-28	2,86 %	12 285 459	0
SEB 48865704	2028-10-28	2,95 %	12 285 459	0
Summa skulder till kreditinstitut			49 141 836	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 285 459	0
			36 856 377	0
Not 9. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar			49 265 000	0
Summa:			49 265 000	

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Markus Lönnroth

Olof Johansson

Peter Aziz

Nils Knall

Maryia Kupa

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

KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor