

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

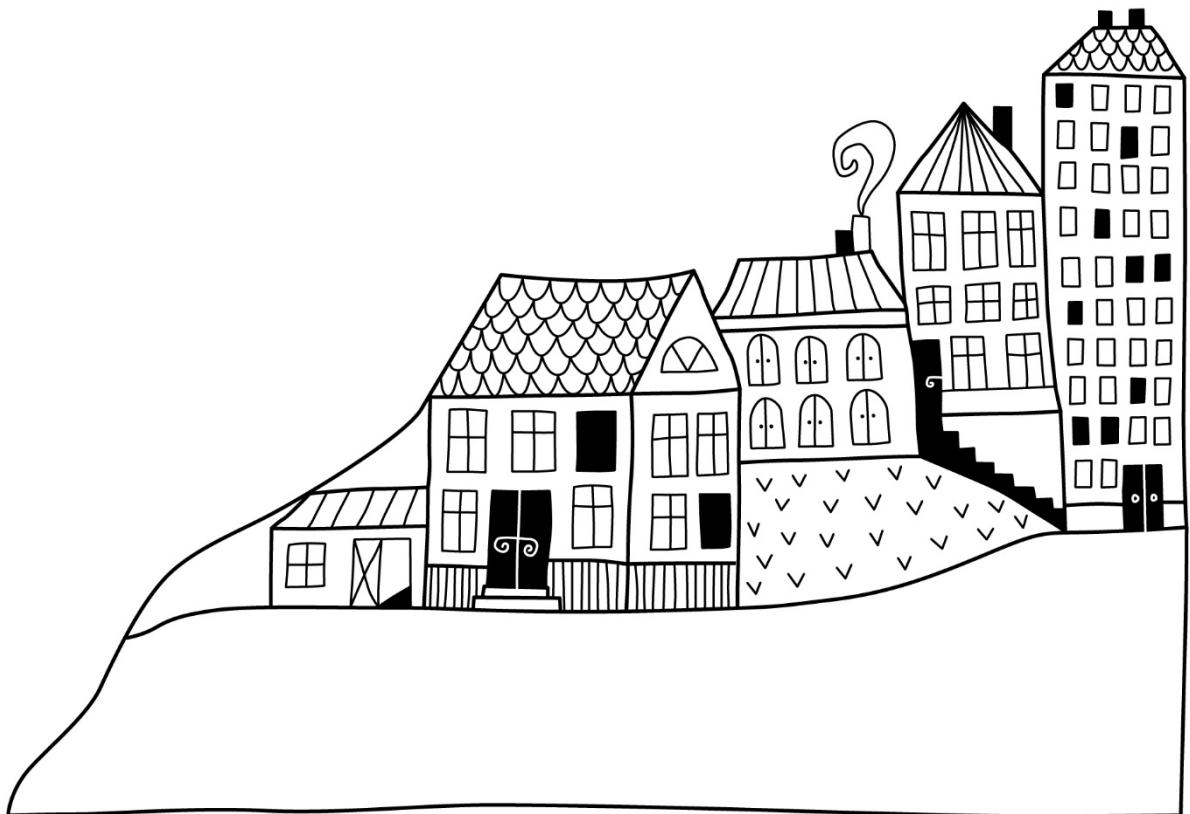
Bostadsrättsföreningen Tehuset  
Org nr: 747000-0550



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättföreningen  
Tehuset får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28. Föreningen har sitt säte i Trelleborg kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras. Dessa bokförs därför enligt gällande regelverk som kortfristig skuld.

Föreningens likviditet har förändrats under året från 93 % till 114 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 415 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripahejdan 8 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns en byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Ripagatan 21 och Heskillegatan 32-34 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	14	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
<b>Area:</b>		
Total tomtarea		1 920 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea		2 218 m <sup>2</sup>
<b>Garagelokaler</b>		195 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>		26 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>		221 m <sup>2</sup>

**Taxeringsvärde:**

Årets taxeringsvärde	28 733 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 733 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med 2018-06-01. Föreningens valda revisionsföretag är Faktor AB.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har avsatt 764 tkr för året för kommande behov. Detta gör att underhållsfonden vid utgången av året uppgår till 2 530 tkr efter uttag för årets utförda underhåll.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**
**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Punktrelining	37 141
Garageport	1 813

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kevin Nilsson	Ordförande	2025
Marianne Andersson	Ledamot	2026
Robert Andersson	Ledamot	2025
Rasmus Dahl	Ledamot	2025
Victor Lindell	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Olsson	Suppleant	2025
Johan Thell	Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 832	1 557	1 487	1 427	1 381
Rörelsens intäkter	1 833	1 557	1 487	1 427	1 382
Resultat efter finansiella poster*	268	176	291	305	-32
Årets resultat	268	176	291	305	-32
Resultat exkl avskrivningar	415	323	438	452	116
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-349	-347	213	227	-109
Balansomslutning	5 260	5 126	5 158	4 999	4 943
Årets kassaflöde	279	96	308	208	-40
Soliditet %*	63	59	55	51	46
Likviditet %	114	93	80	79	267
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	660	631	602	579
Driftkostnader kr/kvm	428	390	339	309	423
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	376	320	309	287
Energikostnad kr/kvm*	240	174	193	181	164
Underhållsfond kr/kvm	1 037	740	479	406	314
Reservering till underhållsfond kr/kvm	313	275	92	92	92
Sparande kr/kvm*	186	147	199	185	183
Ränta kr/kvm	37	32	17	15	22
Skuldsättning kr/kvm*	695	760	816	897	969
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	764	835	897	986	1 066
Räntekänslighet %*	1,0	1,3	1,4	1,6	1,8

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 700	435 772	1 804 910	183 758	175 703
Disposition enl. årsstämmobeslut				175 703	-175 703
Reservering underhållsfond			764 000	-764 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-38 954	38 954	
Årets resultat					267 803
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 700</b>	<b>435 772</b>	<b>2 529 956</b>	<b>-365 585</b>	<b>267 803</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	359 461
Årets resultat	267 803
Årets fondreservering enligt stadgarna	-764 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 954
<b>Summa</b>	<b>-97 783</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 97 783**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 831 893	1 556 956	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	120	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 833 393</b>	<b>1 557 076</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 043 591	-951 311	
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 122	-113 289	
Personalkostnader	Not 6	-149 094	-104 097	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-147 282	-147 282	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 489 088</b>	<b>-1 315 980</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>344 305</b>	<b>241 097</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 563	13 076	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-90 065	-78 470	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 502</b>	<b>-65 394</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>267 803</b>	<b>175 703</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>267 803</b>	<b>175 703</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	3 014 507	3 161 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 014 507</b>	<b>3 161 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 014 507</b>	<b>3 161 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	1 057	1 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 017	82 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 074</b>	<b>84 123</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 159 669	1 880 321
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 159 669</b>	<b>1 880 321</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 245 743</b>	<b>1 964 444</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 260 250</b>	<b>5 126 233</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	173 700	173 700	
Uppskrivningsfond	435 772	435 772	
Reservfond	250 000	250 000	
Fond för yttre underhåll	2 529 956	1 804 910	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 389 428</b>	<b>2 664 382</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-365 585	183 758	
Årets resultat	267 803	175 703	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-97 783</b>	<b>359 461</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 291 645</b>	<b>3 023 843</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 694 151	1 852 486
Leverantörsskulder	Not 13	70 392	11 853
Skatteskulder		3 751	4 349
Övriga skulder	Not 14	2 456	21 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 854	212 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 968 605</b>	<b>2 102 390</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 260 250</b>	<b>5 126 233</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	344 305	175 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 282	147 282
	<b>491 587</b>	<b>322 985</b>
Erhållen ränta	15	11
Erlagd ränta	-89 490	-77 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>402 112</b>	<b>245 393</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 951	-20 104
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-120 813	-70 337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>279 348</b>	<b>154 952</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	279 348	95 875
Likvida medel vid årets början	1 880 321	1 784 446
Likvida medel vid årets slut	2 159 669	1 880 321
Kassa och Bank BR	2 159 669	1 880 321

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 655 904	1 379 832
Hyror, lokaler	37 768	37 768
Hyror, garage	46 560	46 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-320
Balkonginglasning	84 528	84 528
Övriga ersättningar	7 737	9 190
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 831 893</b>	<b>1 556 956</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 500	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 500</b>	<b>120</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-38 954	-34 408
Reparationer	-71 855	-104 287
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 003	-59 767
Försäkringspremier	-46 650	-43 495
Kabel- och digital-TV	-117 912	-114 262
Serviceavtal	0	-4 475
Förbrukningsinventarier	-4 872	-284
Vatten	-123 102	-94 028
Fastighetsel	-67 429	-56 142
Uppvärmning	-394 346	-273 732
Sophantering och återvinning	-39 468	-41 828
Förvaltningsarvode drift	-77 000	-124 603
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 043 591</b>	<b>-951 311</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 080	-71 571
Lokalkostnader	-500	-280
Arvode, yrkesrevisor	-13 439	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-7 777	-15 297
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-9 188
Kontorsmateriel	-2 888	-2 625
Bankkostnader	-1 270	-2 266
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-149 122</b>	<b>-113 289</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-48 000	-48 000
Styrelsearvoden	-56 930	-23 069
Sammanträdesarvoden	-8 400	-8 700
Pensionskostnader	-2 294	-2 294
Sociala kostnader	-33 470	-22 034
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-149 094</b>	<b>-104 097</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-19 197	-19 197
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 085	-128 085
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-147 282</b>	<b>-147 282</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-90 026	-77 603
Övriga räntekostnader	-39	-867
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-90 065</b>	<b>-78 470</b>

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 919 699	1 919 699
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	3 202 125	3 202 125
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 529 100</b>	<b>5 529 100</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 033 076	-1 013 879
Tillkommande utgifter	-1 334 235	-1 206 150
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-2 367 311</b>	<b>-2 220 029</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-19 197	-19 197
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 085	-128 085
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-147 282</b>	<b>-147 282</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 514 593</b>	<b>-2 367 311</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 014 507</b>	<b>3 161 789</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	867 426	886 623
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	1 739 805	1 867 890
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	682 000	682 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 682 000</b>	<b>22 682 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 232 000</i>	<i>16 232 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 450 000</i>	<i>6 450 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 057	1 807
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 057</b>	<b>1 807</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	44	44
Företagskonto	792 056	778 509
Transaktionskonto	1 367 569	1 101 768
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 159 669</b>	<b>1 880 321</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	1 694 151	1 852 486
Lån för omsättning kommande år	-1 557 483	-1 715 818
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 668	-136 668
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,75%	2025-03-28	1 462 500,00	0,00	50 000,00	1 412 500,00
SWEDBANK	4,04%	2025-03-28	389 986,00	0,00	108 335,00	281 651,00
<b>Summa</b>			<b>1 852 486,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158 335,00</b>	<b>1 694 151,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen skall kommande år amortera 136 668 kr. Amorteringen är bokförd som kortfristig skuld vid bokslutet. Amorteringstakten förväntas att ändras under kommande år och ambitionen är att amortering skall motsvara 2% av kapitalskulden. Nuvarande amortering motsvarar 8,5% av kapitalskulden. Kommande räkenskapsår har föreningen samtliga lån med ränta som sätts om vart 3:e månad. Därför är samtliga lån bokförda som kortfristiga i bokslutet. Samtliga lån förväntas sättas om vart 3:e månad och ingen extra amortering är planerad utan den amortering som sker är den planerade med 136 668 kr per år.

**Not 13 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	49 211	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 181	11 853
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>70 392</b>	<b>11 853</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	21 240
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 456</b>	<b>21 240</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	536	2 529
Upplupna elkostnader	6 278	5 653
Upplupna vattenavgifter	0	8 789
Upplupna värmekostnader	45 943	45 324
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 064
Upplupna revisionsarvoden	14 688	13 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 230	133 791
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>197 854</b>	<b>212 462</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 202 000	4 202 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Trelleborg enligt datum för digital signering.

\_\_\_\_\_  
Kevin Nilsson

\_\_\_\_\_  
Rasmus Dahl

\_\_\_\_\_  
Robert Andersson

\_\_\_\_\_  
Victor Lindell

\_\_\_\_\_  
Marianne Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering.

Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542041101

## Dokument

BRF Tehuset Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-03-20 07:22:37 CET (+0100) av Ulf  
Andersson (UA)  
Färdigställt 2025-03-21 09:32:10 CET (+0100)

## Initierare

Ulf Andersson (UA)  
Riksbyggen  
ulf.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Kevin Nilsson (KN)  
BRF Tehuset  
kevinnilsson90@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATZ KEVIN JOAKIM NILSSON"  
Signerade 2025-03-20 07:49:41 CET (+0100)

Rasmus Dahl (RD)  
BRF Tehuset  
rasmus.dahl@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Teddy Rasmus Peter Dahl"  
Signerade 2025-03-20 07:56:41 CET (+0100)

Marianne Andersson (MA)  
BRF Tehuset  
bernhardina.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIANNE ANDERSSON"  
Signerade 2025-03-20 17:57:00 CET (+0100)

Robert Andersson (RA)  
BRF Tehuset  
robert.andersson672@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Robert Andersson"  
Signerade 2025-03-20 08:51:41 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542041101

Victor Lindell (VL)  
BRF Tehuset  
*viggelindell@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Victor Philip Jönsson Lindell"  
Signerade 2025-03-20 08:23:07 CET (+0100)*

Rijad Sadikovic (RS)  
Faktor AB  
*rijad.sadikovic@faktor.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Rijad Sadikovic"  
Signerade 2025-03-21 09:32:10 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset

Org.nr 747000-0550

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tehuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



# Bostadsrättsföreningen Tehuset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)