



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegnérslunden 2 i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Isolatorn 9	2015	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 414 kvm. Byggnadernas totalyta är 2414 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kenneth Vesterlund	Ordförande
Barzan Akrawi	Styrelsesuppleant
Siv Kerstin Norrman	Styrelsesuppleant
Eva-Lena Axelsson	Styrelseledamot
Ingela Andersson	Styrelseledamot
Sven Oskar Klang Linder	Styrelseledamot
Tobias Brinck-Eriksson	Styrelseledamot

### Valberedning

Ann-Christin Törnqvist

Veroni Sjögren Kay

### Firmateckning

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

## Revisorer

Desirée Nylén Wittberg      Auktoriserad revisor      KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● OVK

## Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	LT Konsult
Fjärrvärme	Mälarenergi
Hiss-service	Kone
Ventilation	Ebbes
Elavtal	Vattenfall

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SFF Tegnerlunden, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Västerås Isolatorn GA:1, GA:2 och GA:3. GA:1 avser gemensamt garage, GA:2 utvändigt markanläggning och GA:3 gemensamhetshus..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 10 procent den 1 januari 2024.

Amortering utöver plan har under året skett med 557 040 kronor. I samband med amorteringen så gick föreningen under 10 000 kronor i skuldsättning per kvadratmeter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Avtal gällande brandskyddstjänster tecknades med Anticimex, och motsvarande avtal avslutades med Presto.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 116 275	1 951 853	1 751 624	1 757 668
Resultat efter fin. poster	-98 195	-81 458	-78 759	57 102
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	795 368	777 408	733 595	617 195
Taxeringsvärde	64 400 000	64 400 000	64 400 000	48 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	698	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	83,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 901	10 272	10 685	10 758
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 901	10 272	10 685	10 758
Sparande per kvm totalyta, kr	199	211	202	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	15	30	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	96	52	44
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	25	24	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	136	106	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	12,87	14,72	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för 2024 beror främst på räntekostnader för våra lån och ökade omvärldskostnader.

Vi har höjt avgiften för 2025 för att undvika ett negativt resultat detta år och framåt.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 452 000	-	-	43 452 000
Upplåtelseavgifter	17 418 000	-	-	17 418 000
Fond, yttre underhåll	777 408	-25 853	43 318	795 368
Balanserat resultat	-460 363	-55 605	-43 318	-559 781
Årets resultat	-81 458	81 458	-98 195	-98 195
<b>Eget kapital</b>	<b>61 105 587</b>	<b>0</b>	<b>-98 195</b>	<b>61 007 392</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-515 968
Årets resultat	-98 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 813
<b>Totalt</b>	<b>-657 976</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	13 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-644 226</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 116 275	1 951 852
Övriga rörelseintäkter	3	0	69 095
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 116 275</b>	<b>2 020 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-854 510	-891 558
Övriga externa kostnader	9	-91 213	-86 419
Personalkostnader	10	-63 270	-63 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 236	-565 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 574 229</b>	<b>-1 606 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>542 046</b>	<b>414 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 315	17 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-660 556	-513 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-640 241</b>	<b>-495 704</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-98 195</b>	<b>-81 458</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-98 195</b>	<b>-81 458</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	82 975 361	83 540 597
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 975 361</b>	<b>83 540 597</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 975 361</b>	<b>83 540 597</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 505	5 127
Övriga fordringar	13	2 195 835	2 733 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 540	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 377 880</b>	<b>2 738 630</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 377 880</b>	<b>2 738 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 353 241</b>	<b>86 279 227</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll		795 368	777 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 665 368</b>	<b>61 647 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-559 781	-460 363
Årets resultat		-98 195	-81 458
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-657 976</b>	<b>-541 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 007 392</b>	<b>61 105 587</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	8 300 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 300 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 900 580	16 497 040
Leverantörsskulder		82 231	77 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	363 038	298 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 345 849</b>	<b>16 873 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 353 241</b>	<b>86 279 227</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>542 046</b>	<b>414 246</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	565 236	565 236
	<b>1 107 282</b>	<b>979 482</b>
Erhållen ränta	20 315	17 844
Erlagd ränta	-653 876	-464 630
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>473 721</b>	<b>532 696</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 933	4 280
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 569	-14 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>359 357</b>	<b>522 519</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	8 664 500
Amortering av lån	-897 040	-9 660 180
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-897 040</b>	<b>-995 680</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-537 683</b>	<b>-473 161</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 732 715</b>	<b>3 205 876</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 195 032</b>	<b>2 732 715</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tegnérslunden 2 i Västerås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 856 496	1 685 188
Hysesintäkter garage	228 401	225 181
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 150
Hysesintäkter förråd	7 200	7 200
Pantsättningsavgift	1 146	4 200
Överlåtelseavgift	1 433	2 521
Vidarefakturerade kostnader	0	6 413
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>2 116 275</b>	<b>1 951 852</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 303
Försäkringsersättning	0	48 792
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>69 095</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 298	2 980
Städning enligt avtal	73 370	94 664
Besiktningar	3 424	0
Hissbesiktning	3 043	2 843
Brandskydd	7 957	37 742
Serviceavtal	22 693	30 489
Förbrukningsmaterial	4 507	1 503
<b>Summa</b>	<b>116 291</b>	<b>170 220</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 435	10 450
VVS	2 700	0
Värmeanläggning/undercentral	3 313	0
Hissar	2 255	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 699
<b>Summa</b>	<b>9 703</b>	<b>23 149</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	25 853
Hiss	13 750	0
<b>Summa</b>	<b>13 750</b>	<b>25 853</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	32 688	35 650
Uppvärmning	291 540	231 946
Vatten	82 653	60 072
<b>Summa</b>	<b>406 881</b>	<b>327 668</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 344	25 513
Bredband	81 450	97 740
Samfällighetsavgifter	185 090	221 414
<b>Summa</b>	<b>307 884</b>	<b>344 667</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 427	2 912
Revisionsarvoden extern revisor	25 625	21 250
Fritids och trivselkostnader	1 106	407
Föreningskostnader	1 288	1 029
Förvaltningsarvode enl avtal	47 700	45 854
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Administration	1 606	5 445
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 320
<b>Summa</b>	<b>91 213</b>	<b>86 419</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 270	13 488
<b>Summa</b>	<b>63 270</b>	<b>63 488</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	659 866	513 548
Dröjsmålsränta	690	0
<b>Summa</b>	<b>660 556</b>	<b>513 548</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 700 000	87 700 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 700 000</b>	<b>87 700 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 159 403	-3 594 167
Årets avskrivning	-565 236	-565 236
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 724 639</b>	<b>-4 159 403</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>82 975 361</b>	<b>83 540 597</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>64 400 000</b>	<b>64 400 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	803	788
Transaktionskonto	1 124 733	1 664 887
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 829
<b>Summa</b>	<b>2 195 835</b>	<b>2 733 503</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	91 412	0
Förutbet städ	24 457	0
Förutbet försäkr premier	23 381	0
Förutbet bredband	16 290	0
<b>Summa</b>	<b>155 540</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Nordea	2025-05-21	0,84 %	8 300 580	8 380 580
Nordea	2025-05-15	3,94 %	7 960 000	8 577 040
Nordea	2025-05-12	3,16 %	7 640 000	7 840 000
<b>Summa</b>			<b>23 900 580</b>	<b>24 797 620</b>
Varav kortfristig del			23 900 580	16 497 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 700 580 kr.

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

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	211	0
Uppl kostn el	3 560	0
Uppl kostnad Värme	29 372	0
Uppl kostn räntor	82 789	76 109
Uppl kostn vatten	5 936	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 500	15 710
Förutbet hyror/avgifter	175 670	157 108
<b>Summa</b>	<b>363 038</b>	<b>298 927</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 830 000	26 830 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiften höjdes med 12 procent den 1 januari 2025.

## Underskrifter

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

Västerås

---

Eva-Lena Axelsson  
Styrelseledamot

---

Ingela Andersson  
Styrelseledamot

---

Kenneth Vesterlund  
Ordförande

---

Sven Oskar Klang Linder  
Styrelseledamot

---

Tobias Brinck-Eriksson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Desirée Nylén Wittberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 23:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:53

**DOCUMENT ID:**

S1XF2vHQZex

**ENVELOPE ID:**

BkxFhwr7Wee-S1XF2vHQZex

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tegnérkunden 2 i Västerås, 769629-3963 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

**SHA-512:**

3d4886be090d363e48d41307c5eaff35240cde82b908f77e9c14dcc0ef29dbe582c76825a63f1fcb0587a9ed6e8b8364f6c77b994269756a20cbe4f892ea0cc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SVEN TOBIAS BRINCK-ER IKSSON</b> tobias.brinck@malarenerg i.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:15 15.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.141.70
<b>2. KENNETH VESTERLUND</b> kennethvesterlund@gmai l.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:25 15.05.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.27.202
<b>3. INGELA ANDERSSON</b> injo007@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:05 15.05.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.246.201
<b>4. EVA-LENA AXELSSON</b> evalena.axion@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 17:59 15.05.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.246.166
<b>5. Sven Oskar Klang Linder</b> klang.brf@tuta.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:29 15.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.94
<b>6. DESIRÉE NYLÉN WITTBBER G</b> desiree.wittberg@kpmg.s e	 Signed Authenticated	15.05.2025 23:15 15.05.2025 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.204.189.211

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås, org. nr 769629-3963

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsförening Tegnérkunden 2 i Västerås 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Desirée Nylén Wittberg

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 23:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:53

**DOCUMENT ID:**

By-KnPBMWel

**ENVELOPE ID:**

SyFnDHWGg-By-KnPBMWel

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

5010dade95ea4308328cf431ab76b11b28b8d37c7b990  
20fbe1c7feb01bdb7c970c86436636b67bb57a0a331455  
f513780375ec301631e2872fd44dbe6c2629a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DESIRÉE NYLÉN WITTBBER G	Signed	15.05.2025 23:16	eID	Swedish BankID
desiree.wittberg@kpmg.s e	Authenticated	15.05.2025 23:16	Low	IP: 95.204.189.211

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed