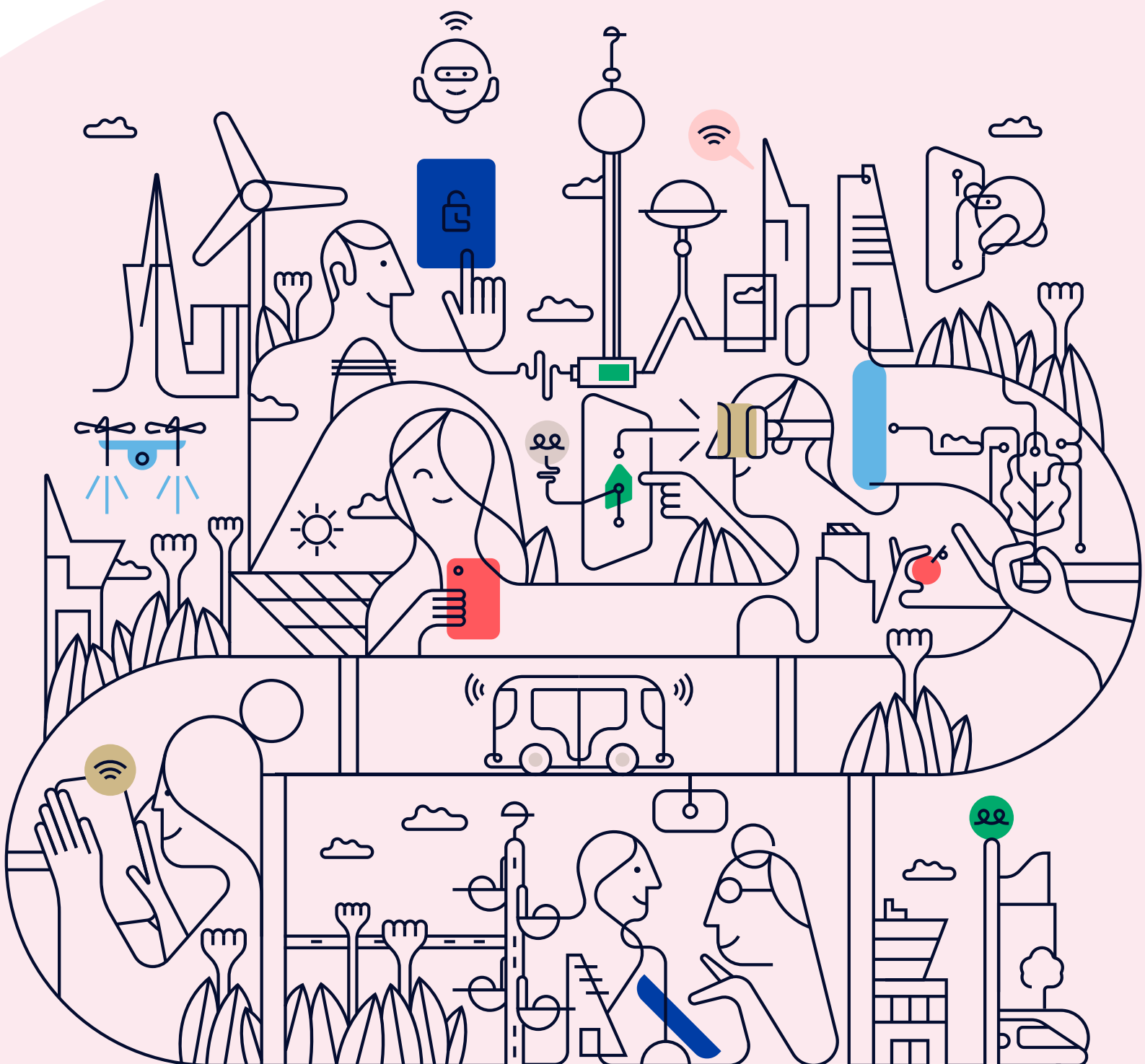




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 3	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 4285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Löfvendal	Ordförande
Ann-Christine Hallgren	Sekreterare
David Barsaum	Fastighetsansvarig
Hans Fondelius	Kassör
Annika Lagerstedt Johansson	Nycklar & parkering

Valberedning

Patrik Ruut
Marcus Schönning

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Armaturbyte i trapphus till LED
Måla cykelförråd
- 2023** ● Energideklaration
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning
Beskrning av träd
- 2022** ● Portar, renskrapning, slipning och lackning
- 2021** ● P-platser, linjemarkering
- 2020** ● Avloppsstammar, spolning
Rensning ventkanaler, FX-system
OVK-besiktning, FX-system

Planerade underhåll

- 2025** ● Måla dörr till cykelförråd
Spola avloppsstammar/avloppsrör
Slipa/lacka entréportar
Renovering av elcentraler
- 2026** ● Måla trapphus
Måla linjer p-platser
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensa ventilationskanaler
- 2027** ● Beskrning av träd
Uteplats, räcke och trätrall, tvätt och oljning
- 2028** ● Måla träpanel (träfasad)
- 2029** ● Måla plåttak

2029 ● Renovera fläktaggregat

Avtal med leverantörer

Brandskydd och skyddsutrustning	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB (Nordic Green Energy)
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hjärtstartare	Medigo AB
Internetdomän	Loopia AB
Is- och snöröjning yttertak	DB Tak & Entreprenad AB
IT-tjänster	Zelly AB
Mättjänster för el och vatten	Infometric AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Skötsel av mark och grönytor	Två Smålänningar AB
Snöröjning och sandning	Hagslättis Markservice AB
Städning trapphus	Städgladen AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4 samt Martebo GA:2. Brf Tiliyas fastighet Västergarn 3 deltar i två av gemensamhetsanläggningar, dels Fröjel GA:1 med en andel på 10,2 procent och dels Martebo GA:2 med en andel på 27,7 procent.

Övrig verksamhetsinformation

Efter godkänd slutbesiktning av föreningens solcellsprojekt i slutet av 2023 tog solcellssystemen i drift vid inledningen av 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett rörelseresultat för 2025 på 1 093 500 kr, samt ett resultat efter finansiella poster om -39 500 kr.

Efter uppdatering av underhållsplanen och i avvaktan på beslut om nya redovisningsprinciper har styrelsen beslutat att reservering till yttre fond för underhåll för 2024 ska göra enligt stadgarna med 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Inför 2025 beslutade styrelsen att från och med 2025-01-01 höja årsavgiften med 8,5%.

Efter konkurrensutsättning under hösten 2024 beslutade styrelsen att låta befintligt lån i Handelsbanken med förnyelsedatum 30 december 2024 ligga kvar i Handelsbanken. I samband med omläggningen av lånen gjorde föreningen extra amorteringar med totalt 100 000 kr.

Akkumulerade utgifter för solcellsprojektet har från och med januari 2024 aktiverats för årliga avskrivningar, med ett årligt belopp på 55 176 kr i 30 år för solceller och takarbeten, samt ett årligt belopp på 9 624 kr i 15 år för växelriktare.

Styrelsen följer utvecklingen och kan komma att höja årsavgifterna ytterligare framöver om så behövs.

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

Förändringar i avtal

1 april 2024 upphörde föreningens 5-åriga bundna elavtal. Styrelsen gjorde upphandling och beslutade att under perioden april till juli avtala om rörligt pris. Vidare att från 1 augusti med ett års bindningstid prova ett så kallat prissäkringsavtal. Avtalet innebär fast pris för en avtalad förbrukning samt rörligt pris vid avvikelse från avtalad förbrukning.

Övriga uppgifter

Under sommaren 2024 uppstod en mindre brand i elcentralen i Hus 2. Någon definitiv brandorsak gick inte att fastställa. Även om branden var begränsad behövde elcentralen bytas ut. Skadorna täcks av försäkringen varför kostnaderna begränsas till självrisken om 11 400 kr. Skadeärendet hos Trygg Hansa är under handläggning och reglering med utbetalning beräknas ske under början av januari 2025. Med anledning av att brandorsaken inte gick att fastställa har kontroll och besiktningar av övriga elcentraler och elinstallationer i husen genomförts. Styrelsen har utifrån dessa påbörjat arbete för att förebygga fel och minska risken för driftsavbrott eller olyckor.

En årlig revidering av underhållsplanen gjordes under hösten av SBC, där vissa tillägg och justeringar gjordes. Bland annat lades periodisk trädvård till, medan ommålning av trapphus senarelades med ett år utifrån det ekonomiska läget.

Förberedelser för inrättande av 4 laddstationer påbörjades i slutet av året, med inbjudan att lämna offert på det första steget med att flytta cykelparkeringar och upprätta de fyra nya p-platserna, avsedda för laddning på innergårdarna. Detta arbete planeras att genomföras under våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 355 236	3 976 363	3 626 225	3 598 501
Resultat efter fin. poster	-286 085	-153 615	348 547	312 561
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	2 033 730	1 725 730	1 353 730	1 062 582
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	124 000 000	92 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	860	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	92,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 635	8 775	9 022	9 139
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 661	8 801	9 022	9 139
Sparande per kvm totalyta, kr	255	253	356	350
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	85	83	79
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	65	59	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	26	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	176	163	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,82	-	-
Räntekänslighet (%)	9,20	10,21	-	-

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 el och vatten (totalt 244 819 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens negativa resultat 2024 beror främst på flera oväntade kostnader av engångskaraktär som inte kunde förutses vid årets början, uppgående till ca 240 000 kr. Det inkluderar VVS-kostnader för byte av expansionskärl, felsökning och termostatbyte, samt byte av 8 stycken radiatorventiler i lägenheter, därutöver också byte av trapphusarmaturer för att möta lagkrav på LED-belysning, översyn och byte av gasfjädringar för takluckor och extraordinära kostnader för snöröjning. Till detta kommer även en ökning av de kostnader, bland annat el, uppvärmning och vatten, som påverkas av att perioden för dessa omfattar 13 månader år 2024, föranlett av att förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer inte längre tillämpas. Se Not 1.

Föreningen har även under året amorterat 600 000 kr, genomfört underhåll enligt plan, samt gjort avskrivningar med 1 237 200 kr. Summan av dessa aktiviteter överstiger det negativa resultatet.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer amortering på lån från och med år 2025 att göras med 750 000 kr per år, konkurrensutsättning som huvudregel vid avtalsförnyelse och inköp fortsatt att gälla, samt beredskap för avgiftshöjning bibehållas för att kunna möta framtida prisökningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	102 343 028	-	-	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	-	-	34 196 972
Fond, yttre underhåll	1 725 730	-64 000	372 000	2 033 730
Balanserat resultat	293 702	-89 615	-372 000	-167 913
Årets resultat	-153 615	153 615	-286 085	-286 085
Eget kapital	138 405 817	0	-286 085	138 119 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	204 088
Årets resultat	-286 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 000
Totalt	-453 997
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	160 375
Balanseras i ny räkning	-293 622

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 379 144	3 976 363
Övriga rörelseintäkter	3	184 569	1 200
Summa rörelseintäkter		4 563 713	3 977 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 354 671	-1 855 399
Övriga externa kostnader	9	-222 241	-293 329
Personalkostnader	10	-150 610	-137 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 237 200	-1 172 400
Summa rörelsekostnader		-3 964 722	-3 459 116
RÖRELSERESULTAT		598 991	518 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 554	20 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-904 630	-692 275
Summa finansiella poster		-885 077	-672 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 085	-153 615
ÅRETS RESULTAT		-286 085	-153 615

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	172 016 000	173 188 400
Maskiner och inventarier	13	1 734 744	0
Pågående projekt	14, 19	60 876	2 082 836
Summa materiella anläggningstillgångar		173 811 620	175 271 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 811 620	175 271 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 709	24 749
Övriga fordringar	15	1 961 200	1 403 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 197	0
Summa kortfristiga fordringar		2 036 106	1 428 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 036 106	1 428 471
SUMMA TILLGÅNGAR		175 847 726	176 699 707

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll		2 033 730	1 725 730
Summa bundet eget kapital		138 573 730	138 265 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-167 913	293 702
Årets resultat		-286 085	-153 615
Summa fritt eget kapital		-453 998	140 087
SUMMA EGET KAPITAL		138 119 732	138 405 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 250 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		24 250 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 750 000	12 600 000
Leverantörsskulder		135 039	289 533
Övriga kortfristiga skulder		70 714	64 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	522 241	339 542
Summa kortfristiga skulder		13 477 994	13 293 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 847 726	176 699 707

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	598 991	518 447
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 237 200	1 172 400
	1 836 191	1 690 847
Erhållen ränta	19 554	20 213
Erlagd ränta	-907 008	-693 412
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	948 737	1 017 648
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-508 075	-46 023
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 482	171 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 144	1 143 415
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	222 416	-1 911 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	222 416	-1 911 133
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	27 854 240
Amortering av lån	-600 000	-28 795 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-940 880
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 559	-1 708 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 233 169	2 941 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 332 729	1 233 169

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma 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 fjärrvärme och fastighetens allmänna el- och vatten- förbrukning. Förbrukningen av el och varmvatten i bostadslägenheter ingår inte i avgiften, utan debiteras medlemmarna efter individuell mätning.

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	1 %
Installationer	3,33 - 6,67 %

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	3 778 632	3 435 240
Hysesintäkter garage	0	1 600
Hysesintäkter p-plats	274 305	259 200
Varmvatten, moms	84 683	78 284
El, moms	184 062	189 013
Intäkter solel, moms	3	0
Pantsättningsavgift	23 148	4 970
Överlåtelseavgift	28 084	3 676
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	5 736	4 380
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	4 379 144	3 976 363

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	500	1 200
Försäkringsersättning	184 069	0
Summa	184 569	1 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 790	25 912
Fastighetsskötsel gård enl avtal	93 620	88 656
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 175	30 850
Larm och bevakning	859	0
Städning enligt avtal	78 331	75 303
Besiktningar	10 088	0
Hissbesiktning	4 795	4 450
Brandskydd	36 632	7 288
Sophantering	0	35 153
Garage/parkering	0	1 525
Snöröjning/sandning	169 435	88 396
Serviceavtal	70 540	70 482
Mattvätt/Hyrmattor	11 120	10 264
Förbrukningsmaterial	30 042	21 840
Summa	564 428	460 118

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 092
Dörrar och lås/porttele	19 768	27 765
VVS	55 159	14 701
Värmeanläggning/undercentral	19 637	10 036
Ventilation	2 268	0
Elinstallationer	17 579	5 261
Hissar	10 044	83 344
Mark/gård/utemiljö	0	7 863
Skador/klotter/skadegörelse	184 069	0
Summa	308 524	150 063

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	16 500
Elinstallationer	86 875	0
Fasader	73 500	0
Balkonger/altaner	0	47 500
Summa	160 375	64 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	385 800	364 300
Uppvärmning	362 164	277 037
Vatten	170 854	111 486
Sophämtning/renhållning	81 614	52 335
Grovsopor	9 449	16 692
Summa	1 009 881	821 850

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 764	38 886
Självrisk	11 400	0
Kabel-TV	26 830	0
Bredband	92 787	134 691
Samfällighetsavgifter	130 682	185 791
Summa	311 463	359 368

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	8 241	21 000
Juridiska åtgärder	1 813	0
Inkassokostnader	1 039	1 547
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	21 886
Styrelseomkostnader	663	0
Fritids och trivselkostnader	2 756	0
Föreningskostnader	6 249	5 897
Förvaltningsarvode enl avtal	78 943	93 626
Överlåtelsekostnad	30 089	3 676
Pantsättningskostnad	22 361	5 516
Administration	40 294	4 633
Konsultkostnader	9 792	129 238
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	222 241	293 329

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	36 010	32 988
Summa	150 610	137 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	904 630	692 275
Summa	904 630	692 275

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 740 000	183 740 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 551 600	-9 379 200
Årets avskrivning	-1 172 400	-1 172 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 724 000	-10 551 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 016 000	173 188 400
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 500 000</i>	<i>66 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	124 000 000	124 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	1 799 544	0
Utgående anskaffningsvärde	1 799 544	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-64 800	0
Utgående avskrivning	-64 800	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 734 744	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 082 836	171 703
Anskaffningar under året	0	1 911 133
Färdigställt under året	2 021 960	0
Vid årets slut	60 876	2 082 836

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	173 665	137 059
Momsavräkning	270 737	33 494
Avräkning övrigt	184 069	0
Transaktionskonto	487 063	411 945
Borgo räntekonto	845 666	821 224
Summa	1 961 200	1 403 722

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 848	0
Förutbet kabel-TV	5 979	0
Förutbet bredband	20 417	0
Upplupna intäkter	23 953	0
Summa	62 197	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,17 %	13 250 000	13 500 000
Stadshypotek	2027-12-30	2,92 %	11 500 000	11 600 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,38 %	12 250 000	12 500 000
Summa			37 000 000	37 600 000
Varav kortfristig del			12 750 000	12 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 250 000 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 502	0
Uppl kostn el	48 602	0
Uppl kostnad Värme	47 629	0
Uppl kostn räntor	0	2 378
Uppl kostn vatten	39 513	0
Uppl kostnad Sophämtning	16 353	0
Förutbet hyror/avgifter	364 642	337 164
Summa	522 241	339 542

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

47 000 000

2023-12-31

47 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Tilia är ansvarig för att våra bostäder på föreningens fastighet inte överstiger riktvärdet för radon i inomhusluften, enligt 9 kap. 9 § miljöbalken. Mätning av radonhalter behövs därför med vissa intervall och under första kvartalet 2025 kommer en sådan mätning att genomföras.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Christine Hallgren
Sekreterare

Annika Lagerstedt Johansson
Nycklar & parkering

David Barsaum
Fastighetsansvarig

Hans Fondelius
Kassör

Peter Löfvendal
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:50

DOCUMENT ID:

H1bcm4CYlel

ENVELOPE ID:

rJQtmNRYxlg-H1bcm4CYlel

DOCUMENT NAME:

Brf Tilia, Bromma, 769625-1987 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHRISTINE HALLGREN [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 08:59 08.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.218.18
2. Hans Göran Fondelius [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 09:51 08.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.216
3. Peter Löfvendal [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 09:56 08.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.60
4. DAVID BARSAUM [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 18:42 08.05.2025 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.23
5. Annika Maria Johansson [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 19:07 08.05.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.218
6. Joakim Rickard Häll [REDACTED] e	Signed Authenticated	11.05.2025 20:56 09.05.2025 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 föreningsstämman i Brf Tilia, Bromma, org.nr. 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tilia, Bromma för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:50

DOCUMENT ID:

Sy574RYLxl

ENVELOPE ID:

ryfKmVAFgex-Sy574RYLxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Tilia, Bromma.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	 Signed	11.05.2025 20:56	eID	Swedish BankID
 e	Authenticated	09.05.2025 07:14	Low	IP: 213.88.193.73

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