

Årsredovisning

för

BRF Tegnér

776400-1520

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Tegnér får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen är ett privtbostadsföretag. Föreningen innehar marken och äganderätt och har ej del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisas som bilaga 1 till Förvaltningsberättelsen.

Fastighet BRF Tegnér

Föreningen äger fastigheten Fryken 2 i Karlskgoa. Lägenhetsfördelning är 8 bostadshus med 154 lägenheter samt Föreningslokalen (Tegnérgården).

Total bostad och lokalytor uppgår till sammanlagt 9 081 kvm.

Föreningen hyr mark av två andra föreningar för parkeringsplatser. Avtalet är löpande med tre månaders uppsägningstid från vardera part.

Fastigheten är fullvärderad genom Dina Försäkringar Göta.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegnér får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Styrelse:

Ordinarie

Stig Karlsson	Ordförande	2022-01-01-2023-12-31
Charlotte Schreck Pettersson	Vice ordförande	2023-01-01-2024-12-31
Christina Hedström	Sekreterare	2022-01-01-2023-12-31
Börje Björkqvist	Ledamot	2023-01-01-2024-01-31
Per Cavallie	Vice värd	2023-01-01-2024-12-31

Mandattid

Suppleanter

Rolf Hellquist	2023-01-01-2023-12-31
Anita Axelsson	2023-01-01-2023-12-31

Revisor:

Ordinarie

Henrik Bajrovic	2023-01-01-2023-12-31
-----------------	-----------------------

Suppleant

Vakant	2023-01-01- 2023-12-31
--------	------------------------

Valberedning:

Svårt att få tag på valberedning, styrelsen har varit valberedning under året.

Styrelsens sammanträden och ordinarie föreningsstämma

Styrelsen har haft 11 sammanträden, samtliga protokollförda. Samtliga av föreningens valda styrelseledamöter och suppleanter har aktivt deltagit i styrelsens arbete.

Föreningens ordförande har kallat till samtliga sammanträden.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-06-15 i Finska Föreningens lokaler.

Ekonomi

Föreningen har Handelsbanken.

Den långfristiga skulden uppgår till 14 268 750 kr vid årets slut, fördelat på 5 lån.

Under året togs ett nytt lån på 1 400 000 kr för installation av solceller.

Ett lån 4 400 000 kr omsattes och delades upp på två lån på vardera 2 200 000 kr..

Föreningens lån är följande:

Bundet på 5 år till 2026-10-30, 4 225 000 kr, ränta 1,62%.

Bundet på 2 år till 2025-10-30, 2 200 000 kr, ränta 5,14%.

Bundet på 4 år till 2027-10-30, 2 200 000 kr, ränta 4,91%

Bundet på 5 år till 2028-06-30, 1 400 000 kr, ränta 4,69%

Löpande på 90 dagar, 4 243 750 kr, ränta för perioden.

Föreningen har amorterat 560 000 kr under året.

Föreningen har under 2022 ansökt om retroaktivt elstöd på 200 000 kr. Myndigheten ändrade förutsättningarna för att få elstöd senare och föreningen nekades. De 200 000 kr som togs upp i resultatet för 2022 belastar årets resultat.

Vattenskadorna och reparation av garageporten var stora oförutsedda kostnader som ej var budgeterade.

Räntorna ökade mer än förväntat under året och dessutom skrevs lån om till betydligt högre ränta än tidigare.

Vi har ett 3-årigt elavtal med Skellefteå Kraft AB 2022-01-01 t.o.m. 2024-12-31.

Det fasta elpriset ligger på 46,6 öre/kWh exkl. el-certifikatavgift, energiskatt och moms.

Fjärrvärmekostnaden uppgick till 1 644 385 kr.

Elavgifter uppgick till 565 097 kr.

Vattenavgifter uppgick till 326 766 kr.

Sophanteringsavgiften uppgick till 193 934 kr.

Löpande underhåll uppgick till 639 484 kr.

Avgifter för kabel-TV 220 860 kr.

Försäkring 132 591 kr.

Real fastighetssystem 6 015 kr

Medlemskap i Bostadsrätterna 9 150 kr.

Årsredovisningen har upprättats i samarbete med Ludvig & Co AB.

Månadsavgifter och hyror

Årsavgiften ökade med 5% från januari.

Kvadratmeterpriset för våra lägenheter är fortfarande mycket låga jämfört med allmännyttan.

Genomsnittet för tre rum och kök är ca 3700 kr/månad.

I månadsavgifterna ingår hushållsel med 2 200-3 100 kWh/år beroende på lägenhetsytan, kabelteveavgifter, stadsnätet, trappstädning, fri tvättstuga m.m. Samtliga lägenheter utom ettorna och de mindre tvåorna har inglasade balkonger.

Månadshyran för en garageplats är 350 kr/månad och för en parkeringsplats 114 kr/månad.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Fryken 2 i Karlskoga, omfattande av åtta bostadshus med 154 lägenheter samt föreningslokalen (Tegnérgården).

Föreningslokalen hyrs av Finska Föreningen fr.o.m. 2011-04-01.

Bostadsytorna och lokalytorna uppgår till sammanlagt 9 081 kvadratmeter.

Föreningens taxeringsvärde är 53 222 000 kr, varav byggnader 41 644 000 kr och mark 11 578 000 kr.

Ett varmgarage (Centralgarage) med 20 platser finns till medlemmarnas förfogande, likaså 96 parkeringsplatser försedda med eluttag för motorvärmare. Ett antal besöksplatser finns, dels vid den s.k. Fyrkanten vid Tegnérvägen 5, 9 och dels vid Tegnérvägen 15.

Fastigheternas underhåll och skötsel

Plogning, sandning och sopning har utförts av Maskinentreprenad Bert Andersson AB till en kostnad av 106 105 kr, utöver det arbete som föreningens vaktmästare och några frivilliga gjort.

Trappstädningen har utförts av Nya Hambostäd, 94 291 kr.

Årlig service av trättstugorna gjordes av Bravida, 16 668 kr.

Tillsyn och skötsel av ventilationer har gjorts av Bravida, 6 875 kr.

Service av låssystem har gjorts av Pignus 29 833 kr.

Översyn av våra brandsläckare har gjorts av Brandskyddsexperten, 5 732 kr.

Wemab har tvättat sopkärnen, 5 484 kr.

LBC tömde oljeavskiljare och tvättgrop i garaget, 4 783 kr.

Rabatt bakom Tegnérvägen 7 och en Tuja vid Tegnérvägen 13 har tagits bort av Karlskoga Alltjänst AB, 34 618 kr.

Under vaktmästarens semester har de klippt gräs och trimmat, 16 688 kr.

Reparationer på garageporten har gjorts av Portspecialisten först motor och senare fjäderpaket, total kostnad 52 276 kr.

Vattenskador i källare och badrum, 171 797 kr.

IOS har monterat solceller på tre tak(Tegnérvägen 3, 7 och 13), 2 375 000 kr. Nytt lån på 1 400 000 togs, resterande finansierades med eget kapital.

Föreningen har betalat resterande 31 108 kr som innehållits för montering av termostater.

Övrigt

Uthyrningslägenheten på Tegnérvägen 9 B hyrs ut till våra medlemmar för en kostnad av 150 kr/natt.

Bokning sker via föreningens sekreterare.

Kontroll av elförbrukning av samtliga lägenheter har gjorts under året.

Föreningen anlitar Q Security Bevakning för bevakning av parkeringar på Tegnérvägen samt för störningsjour.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga, Örebro Län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 111	5 798	5 802	5 680
Resultat efter finansiella poster	-635	477	-67	144
Soliditet (%)	28,4	31,6	30,4	28,8
Årsavgift per kvm upplåten med	673	0	0	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
bostadsrätt (kr/kvm)				
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 484	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 644	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	53	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	0,0	0,0	0,0

Från och med räkenskapsår 2023 har det tillkommit krav på ytterligare nyckeltal i flerårsöversikten. Då det är nya regler från och med 2023 finns inga jämförelsesiffror avseende detta på de tre jämförelseåren.

Föreningen gör en förlust 2023. För att förbättra förutsättningarna i framtiden, har föreningen höjt årsavgifter och samtliga hyror med 12% från 2024-04-01.

Under 2022 installerades termostater och 2023 installerades solcellsanläggningar på tre fastigheter för att minska energiförbrukningen som utgör en stor kostnad.

När en lägenhet säljs görs det en tillsyn av det föreningen ansvarar för som dokumenteras.

Föreningen har bundna lån på 2/3 av lånevolymen med fast ränta och första förfall först 2025. Därefter omsätts ett lån varje år fram till 2028. Detta gör att ränterisken sprids över tid, 1/3 av volymin har rörlig ränta. Amorteringsnivån har ökat till 665.000/år fr o m 2024-01-01.

Föreningen har fortsatt god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 319	890 035	926 066	4 455 821	476 826	7 000 067
Årets avsättning yttre fond			159 666	-159 666		0
Disposition av föregående års resultat:				476 826	-476 826	0
Årets resultat					-635 370	-635 370
Belopp vid årets utgång	251 319	890 035	1 085 732	4 772 981	-635 370	6 364 697

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 858 714
årets förlust	-635 370
	5 223 344
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	159 666
i ny räkning överföres	5 063 678
	5 223 344

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	6 111 184	5 798 174
Övriga rörelseintäkter		-110 431	239 007
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 000 753	6 037 181
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 292 801	-3 639 370
Personalkostnader	4	-779 909	-758 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142 818	-908 198
Summa rörelsekostnader		-6 215 528	-5 306 383
Rörelseresultat		-214 775	730 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 287	7 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 883	-261 472
Summa finansiella poster		-420 596	-253 972
Resultat efter finansiella poster		-635 371	476 826
Resultat före skatt		-635 371	476 826
Årets resultat		-635 370	476 826

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 396 651	19 008 217
Inventarier, verktyg och installationer	6	348 114	443 258
Summa materiella anläggningstillgångar		20 744 765	19 451 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		20 749 765	19 456 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		105 025	45 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 975	343 101
Summa kortfristiga fordringar		246 000	388 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 430 341	2 279 496
Summa kassa och bank		1 430 341	2 279 496
Summa omsättningstillgångar		1 676 341	2 667 977
SUMMA TILLGÅNGAR		22 426 106	22 124 452

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		890 035	890 035
Förlagsinsatser		251 319	251 319
Summa bundet eget kapital		1 141 354	1 141 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 858 714	5 449 140
Årets resultat		-635 370	409 573
Summa fritt eget kapital		5 223 344	5 858 713
Summa eget kapital		6 364 698	7 000 067
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 933 750	14 093 750
Övriga skulder		-665 000	0
Summa långfristiga skulder		14 268 750	14 093 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		665 000	0
Leverantörsskulder		56 610	26 318
Övriga skulder		52 898	40 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 018 150	963 971
Summa kortfristiga skulder		1 792 658	1 030 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 426 106	22 124 452

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-635 370	476 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 142 818	908 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		507 448	1 385 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		142 481	-139 867
Förändring av leverantörsskulder		30 292	6 566
Förändring av kortfristiga skulder		731 732	151 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 411 953	1 403 601
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 436 108	-785 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 436 108	-785 750
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		175 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		175 000	0
Årets kassaflöde		-849 155	617 851
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 279 496	1 661 644
Likvida medel vid årets slut		1 430 341	2 279 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5, 10 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 746 800	20 746 800
	20 746 800	20 746 800

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgår till 6 111 186 kr och består av:

Årsavgifter	5 760 378
Garage	84 000
Parkering	162 432
Lokalhyra	104 376

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 707 588	39 980 588
Inköp	2 406 108	727 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 113 696	40 707 588
Ingående avskrivningar	-21 699 373	-20 877 656
Årets avskrivningar	-1 017 674	-821 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 717 047	-21 699 373
Utgående redovisat värde	20 396 649	19 008 215

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	983 518	924 768
Inköp		58 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 518	983 518
Ingående avskrivningar	-540 260	-453 779
Årets avskrivningar	-95 144	-86 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-635 404	-540 260
Utgående redovisat värde	348 114	443 258

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 608 750	11 993 750
	11 608 750	11 993 750

Not 9 Bokslutsrapport

Rapport om årsredovisning enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Carina Ahl
Ludvig & Co AB

Bostadsrättsföreningen Tegnér
776400-1520

Karlskoga den 8 maj 2024



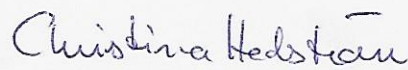
Stig Karlsson



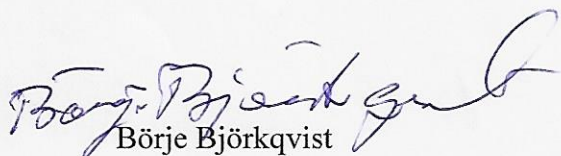
Charlotte Schreck Pettersson



Per Cavallie

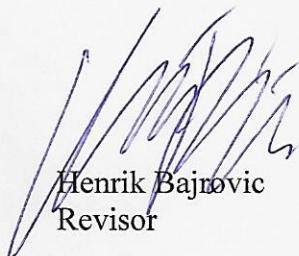


Christina Hedström



Börje Björkqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2024



Henrik Bajrovic
Revisor

Underhållsplan för Brf Tegnèr, 776400–1520.

F = Förebyggande

P= Periodiserat

L=Löpande

A= Akut

ÅT= Årlig tillsyn

Åtgärd	Mängd	År	Intervall	Kostnad	Övrigt.Not
Tvättstugor					L, ÅT
Ventilation		2024			Tegnerv 15
Teknisk utr					L, ÅT
Avledning, vatten		2024			Tegnerv 15
Låssystem					L, ÅT
Brandutr					L, ÅT
Återv.Stat		2024 2025			
Relining	1-3	2030	30 år		
Relining	5-7	2031	30 år		
Relining	9-15	2032	30 år		
Fönsterbyt		2035	30 år		
”		2036	30 år		
”		2037	30 år		
”		2038	30 år		
”		2039	40 år		
Målning trapphus		2040- 2043	25 år		

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tegnér

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen.

Jag tillstyrker:

- att resultat och balansräkning fastställs
- att årets behållning behandlas enligt förslaget i årsredovisningen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Karlskoga 2024-05-09

.....
Henrik Bajrovic