

Årsredovisning för

BRF Tegelstenen

716406-7790

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegelstenen, 716406-7790, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens fastighet är belägen på Sturegatan 20-28 i Helsingborgs kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Andreas Almquist	Ordförande
Peter Eriksson	Sekreterare
Kristin Fridlund	Ledamot
Inger Jönsson	Ledamot
Panajota Kichidou	Ledamot
Omar Charif	Suppleant
Nina Östensson	Suppleant

Revisor

Per Jacobsson, KPMG AB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 2 innehållande 64 st bostäder samt Tegelstenen 3 innehållande garageplatser.

Bostadsdelens yta (BOA) är 4 598 kvm och 351 kvm är garageyta (LOA). Tomtytan är 6 188 kvm. Byggnaderna har nybyggnadsår och värdeår 1979 samt 1983.

Under året har 0 st (8 st) lägenheter överlåtits.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och kök - 5 st
2 rum och kokvrå - 1 st
2 rum och kök - 23 st
3 rum och kök - 30 st
4 rum och kök - 5 st
Garage - 33 st
P-platser 11 st

Förvaltning

Energiteknik i Helsingborg AB har bistått med ekonomisk och teknisk förvaltning

Personal

Föreningen har under året utbetalt ersättning till föreningens gårdskarll med 48 558 kr (31 800 kr) exkl sociala avgifter. Energiteknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 10 st (13 st) protokollförda styrelsemöte samt föreningsstämma. Den siste december 2023 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 83 st (82 st).

Föreningen har under de senaste inkomståren beskattats som en äkta förening.
Tegelstenen är ett privatbostadsföretag.
Föreningen har äganderätt till sin fastighet.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts under 2023 först höjdes de med 5% 23-01-01 och sedan med ytterligare 7% 23-07-01.

Årsavgifterna under 2023 uppgick till 3 182 422 kr (2 924 473 kr).

Hyrar från bilplatser uppgick till 156 700 kr (156 800 kr).

Under 2020 har styrelsen fattat beslut om att inkludera bränsleavgiften i hyrorna.

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 301 505 kr (274 444 kr).

Personal

Styrelsen har erhållit 64 602 kr (45 600 kr) i arvode under året exkl sociala avgifter.
Man har även betalat ut lön på 48 558 under året.

Avskrivningar

Avskrivningar fastigheten har gjorts med 409 812 kr (415 634 kr).

Lån och amortering

Föreningens lån har under årets amorterats totalt med 215 804 kr (215 804 kr).

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	3 401	3 135	3 120	3 112
Resultat efter finansiella poster	568	308	324,4	249,8
Eget kapital	5 442	4 873	4 565	4 241
Taxeringsvärde tkr	72 449	72 449	60 943	60 943
Varav byggnad, tkr	48 657	48 657	39 511	39 511
Soliditet %	21,6	19,7	18,7	17,4
Årsavgift / kvm bostadsyta	692	636	636	608,5
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 906	3 953	4 000	4 043
Avsättningunderhållsfond / kvm	43,9	44	37	37
Avskrivning / kvm	89	84	113	86,3
Skuldsättning/ Kvm	3 629	3 673		
Sparande/ Kvm	199			
Räntekänslighet	5,64	6,22		
Energikostnad/Kvm	138,2	142,3		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,7			

Underhållskostnader

Enligt föreningens stadgar har till underhållsfonden avsatts 217 347 kr (217 347kr). Årets uttag uppgår till 0 kr (0 kr).

Enligt stadgarna så måste avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet, vilket

medför att årets avsättning föreslås till 72 449 000 kr * 0,3% = 217 347 kr.

Under året har reparationer utförts löpande. Samtliga poster nedan ingår i externa kostnader i resultaträkningen.

Driftskostnader och planerat underhåll

Årets driftskostnader är i nivå med budget. Styrelsen har upprättat budget för 2024.

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 72 449 000 kr efter allmän fastighetstaxering 2022.

Planerat underhåll	2024	2025	2026	2027
Stommar och grund	- 200			
Stammar och värme				
Garage	-200			
El				
Dränering	- 3 500			
Fasad				
Balkonger				- 6 000
Fönster				
Yttertak				
Gemensamheter	- 100	- 100	- 100	-100
Installationer				
Ventilation				
Entré baksida		- 350		
Hiss		-200		
Porttelefon				
Totalt tkr	- 4 000	- 650	-100	-6 100

Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	2 260 020	1 241 045	1 064 015	308 338	4 873 418
Disposition av föregående års resultat			90 991	-308 338	
Avsättning till underhållsfond		217 347			
Årets resultat				568 114	568 114
Vid årets slut	2 260 020	1 458 392	1 155 006	568 114	5 441 532

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	Belopp i kr
Balanserad vinst	1 155 006
Årets vinst	568 114
	1 723 120
Disponeras så att reserveringsfond för yttre underhåll	217 347
I ny räkning överföres	1 505 773
	1 723 120

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med

tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelse intäkter			
Nettoomsättning	2	3 400 540	3 134 727
Övriga rörelseintäkter		-	16 909
		3 400 540	3 151 636
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 881 783	-1 941 659
Övriga externa kostnader	4	-116 717	-110 701
Personalkostnader	5	-137 086	-99 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-416 688	-416 780
Rörelseresultat		848 266	582 797
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 353	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 505	-274 466
Resultat efter finansiella poster		568 114	308 338
Resultat före skatt		568 114	308 338
Årets resultat		568 114	308 338

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 765 607	21 175 419
Inventarier, verktyg och installationer	7	95 161	102 037
		<u>20 860 768</u>	<u>21 277 456</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 860 768</u>	<u>21 277 456</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		575 872	546 543
Övriga fordringar		222 560	106 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 736	171 113
		<u>988 168</u>	<u>824 616</u>
Kassa och bank	9	<u>3 337 325</u>	<u>2 587 904</u>
Summa bank		<u>3 337 325</u>	<u>2 587 904</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 325 493</u>	<u>3 412 520</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 186 261</u>	<u>24 689 976</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		2 260 020	2 260 020
Fond för yttre underhåll		1 458 392	1 241 045
		<u>3 718 412</u>	<u>3 501 065</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 155 006	1 064 015
Årets resultat		568 114	308 338
		<u>1 723 120</u>	<u>1 372 353</u>
Summa eget kapital		<u>5 441 532</u>	<u>4 873 418</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 642 885	17 337 584
Övriga långfristiga skulder		-	12 492
		<u>6 642 885</u>	<u>17 350 076</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 317 850	838 955
Förskott från kunder		314 366	296 771
Leverantörsskulder		223 727	200 291
Skatteskulder		231 554	111 706
Övriga kortfristiga skulder		38 128	26 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	976 219	992 091
		<u>13 101 844</u>	<u>2 466 482</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 186 261</u>	<u>24 689 976</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		568 114	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		416 688	
		<u>984 802</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		984 802	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-163 553	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		156 468	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		977 717	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Amortering av lån		-228 296	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-228 296	
Årets kassaflöde	9	749 421	
Likvida medel vid årets början		2 587 904	
Likvida medel vid årets slut		3 337 325	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll / Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktagande ur fonden i förvaltningsberättelsen under rubriken Underhållskostnader.

Anläggningstillgångar

Fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 50 till 120 år. Komponentfördelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivit av med 2,04% av anskaffningsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 182 422	2 924 473
Lägenhetsunderhåll		4 221
Garage / bilplats	156 700	156 800
Övrigt	61 418	66 142
Summa	3 400 540	3 151 636

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötel och förvaltning	398 513	355 103
Reparationer	282 410	416 184
Planerat underhåll		34 028
El	182 890	278 063
Uppvärmning	317 003	256 474
Vatten	184 237	169 528
Sophämtning	46 295	52 868
Fastighetsförsäkring	93 511	75 830
Kabel TV och bredband	62 428	56 376
Fastighets skatt och fastighetsavgift	116 186	111 706
Utemiljö	60 204	59 285
Hissar	109 295	45 888
Övriga driftskostnader	28 811	30 326
Summa	1 881 783	1 941 659

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 127	262
Revisionskostnad	15 500	35 563
Porttelefon	19 924	13 558
Konsultkostnader	17 676	15 620
Avsättning till inre reparationsfond	41 082	40 808
Övriga externa kostnader	20 408	4 890
Summa	116 717	110 701

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	113 160	84 000
Summa	113 160	84 000
Övriga socialakostnader enligt lag och avtal	23 926	15 699
	23 926	15 699
Totala löner, kostnader, erättningar, sociala kostnader och pensionskostnader.	137 086	99 699

Not 6 Byggnader och mark

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 870 531	26 870 531
Vid årets slut	26 870 531	26 870 531
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 695 112	-5 279 478
-Årets avskrivning	-409 812	-415 634
Vid årets slut	-6 104 924	-5 695 112
Redovisat värde vid årets slut	20 765 607	21 175 419

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Redovisat värde vid årets slut	1 200 000	1 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	103 183	
	103 183	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 146	
-Rörelseförvärv		103 183
-Årets avskrivning	-6 876	-1 146
	-8 022	102 037
Redovisat värde vid årets slut	95 161	102 037

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	68 202	12 861
Förutbetalda omkostnader	121 535	158 252
	189 737	171 113

Not 9 Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållen ränta	21 353	
Erlagd ränta	-301 505	

Not Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	1 837 325	
Sparkonto	1 500 000	
	3 337 325	

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	LÅN	Ränta	Förfallodag	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stadshypotek	397 741	0,90	2024-01-30	912 500	922 500
Stadshypotek	410 194	1,01	2024-03-30	922 500	932 500
Stadshypotek	430 473	1,04	2024-06-30	3 841 500	3 880 900
Stadshypotek	442 406	1,01	2024-01-09	2 873 850	2 903 250
Stadshypotek	489 673	1,72	2025-03-01	922 500	932 500
Stadshypotek	489 674	1,44	2024-03-01	2 767 500	2 797 500
Stadshypotek	498 675	2,65	2025-03-30	2 813 994	2 844 414
Stadshypotek	508 010	3,06	2027-04-30	2 076 020	2 124 020
Stadshypotek	618 779	5,18	2025-09-30	830 371	838 955
Summa				17 960 735	18 176 539
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen				11 317 850	838 955
Nästa års amorteringar					215 804
Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år				6 642 885	17 337 584

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Upplupna driftskostnader	80 132	143 212
Upplupna utgiftsräntor	26 723	27 142
Förutbetalda årsavgifter	869 364	821 737
	976 219	992 091

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 547 000	19 547 000
Summa ställda säkerheter	19 547 000	19 547 000

Not 13 Checkräkningskredit

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	-500 000	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0 kr	0 kr

Underskrifter

Helsingborg 2024

Andreas Almquist
Styrelseordförande

Peter Eriksson

Kristin Fridlund

Inger Jönsson

Panajota Kitchidou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

PANAJOTA KICHIDOU

5e114044-edee-4183-b885-5e0aa70933a7 - 2024-04-25 09:11:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ac80e520-fae8-40f3-9a36-6abb8b9a3bdd - SE

PETER ERIKSSON

11a407a5-9740-48f5-8f74-c725b070997f - 2024-04-25 18:05:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bf195e23-74f4-4a9a-aed7-6207de11ac3b - SE

KRISTIN FRIDLUND

aa49ea88-7a1f-47b3-814f-57f958df28a6 - 2024-04-28 18:04:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 42f061fa-8b95-44ef-9dd1-6385a4efbaab - SE

Inger Ann Christin Jönsson

0ef83ead-178c-4627-a1aa-e4058d21155f - 2024-04-29 10:42:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 75adf04a-f6f5-4516-a403-b9f1e3714d63 - SE

ANDREAS ALMQUIST

f32b54bf-7a41-46bb-ad30-6fac5734051b - 2024-04-29 12:18:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e48c1204-6bdd-4d3e-87ce-e4f357122e75 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende