

Årsredovisning för

BRF Tegelslagaren

718000-4355

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegelslagaren, 718000-4355 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1967-05-23 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tegelslagaren 1 i Torshälla. Fastigheten omfattar 40 lägenheter med boyta på 3 247 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 4 058 m². Bostadsytan är på 3 247 m². Nybyggnadsår 1968, om- eller tillbyggnadsår 2001. Värdeår 1968. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB. Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-06-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Bommelin	Ledamot, Ordförande
Kaj Flink	Ledamot, Vice ordförande
Karl-Gunnar Karlsson	Ledamot
Claudio Brigantini	Ledamot
Britta Hegrén	Ledamot
Håkan Norrman	Suppleant

Revisorer:

Anders Kropp
Ann-Kristin Sjögren

Revisorsuppleant:

Lars Brokvist

Valberedning:
Christer Flodell
Alexander Ottestam

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas i föreningen samt av Martin Bommelin och Karl-Gunnar Karlsson, i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Stämma
Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-06-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgifterna höjdes med 12% 2024-01-01 och med 3% 2024-07-01.

Föreningen tog under 2024 ett beslut om att börja upphandla kollektivt bredband till alla medlemmar från och med 1 april 2025

Medlemsinformation
Antal medlemslägenheter: 40.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61.

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Inre reparationsfond
Inre reparationsfond har tillförts med 20 401 kr. Uttag har gjorts under året enligt gällande regler.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 888 490	1 672 685	1 665 963	1 651 068
Resultat efter finansiella poster	105 735	-531 040	251 149	138 938
Soliditet %	13,6	11,6	18,7	15
Sparande per kr/kvm	97	66	142	107
Årsavgift kr/kvm	579	512	510	502
Energikostnad kr/kvm	199	172	157	149
Räntekostnad kr/kvm	67	66	29	23
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 296	1 361	1 426	1 492
Skuldkvot %	2,23	2,64	2,78	2,93
Räntekänslighet %	2,24	2,66	2,80	2,97
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99,5	99	99	99

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	287 800	149 368	753 450	-531 040
Disposition enl årsstämmobeslut			-600 062	531 040
Avsättning enligt stämmobeslut		76 800		
Uttag för reparationer		-7 778		
Årets resultat				105 735
Belopp vid årets slut	287 800	218 390	153 388	105 735

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	153 388
årets resultat	105 735
Summa balanserat resultat	259 123
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	76 800
balanseras i ny räkning	182 323
Att i ny räkning överförs	259 123

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 888 490	1 672 685
Övriga rörelseintäkter	2	3 306	28 512
Summa rörelseintäkter		1 891 796	1 701 197
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 191 635	-1 669 327
Övriga externa kostnader	4	-87 116	-71 276
Personalkostnader		-75 923	-72 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 642	-209 519
Summa rörelsekostnader		-1 564 316	-2 022 155
Rörelseresultat		327 480	-320 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 122	5 601
Räntekostnader		-222 867	-215 683
Summa finansiella poster		-221 745	-210 082
Resultat efter finansiella poster		105 735	-531 040
Resultat före skatt		105 735	-531 040
Årets resultat		105 735	-531 040

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 013 949	5 223 591
Summa materiella anläggningstillgångar		5 013 949	5 223 591
Summa anläggningstillgångar		5 013 949	5 223 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 462	-
Övriga fordringar		188 791	4 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 635	51 343
Summa kortfristiga fordringar		249 888	55 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		347 658	398 211
Summa kassa och bank		347 658	398 211
Summa omsättningstillgångar		597 546	454 053
SUMMA TILLGÅNGAR		5 611 495	5 677 644

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		287 800	287 800
Fond för yttre underhåll		218 390	149 368
Summa bundet eget kapital		506 190	437 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		153 388	753 450
Årets resultat		105 735	-531 040
Summa fritt eget kapital		259 123	222 410
Summa eget kapital		765 313	659 578
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	4 207 813	4 419 813
Summa långfristiga skulder		4 207 813	4 419 813
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		213 493	203 094
Förskottsbetalda årsavgifter		178 493	114 409
Leverantörsskulder		103 318	132 560
Skatteskulder		5 569	5 469
Övriga skulder		32 523	28 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	104 973	114 288
Summa kortfristiga skulder		638 369	598 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 611 495	5 677 644

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105 735	-531 040
Avskrivningar	209 642	209 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	315 377	-321 521
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-194 046	-9 003
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40 116	61 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 447	-269 401
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-212 000	-212 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 000	-212 000
 Årets Kassaflöde	-50 553	-481 401
Likvida medel vid årets början	398 211	879 611
Likvida medel vid årets slut	347 658	398 210

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024-12-31	2023-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	29 650	30 000
Årsavgifter	1 879 197	1 663 032
Avsättning inre reparationsfond	-20 401	-20 407
Övrigt	44	60
Summa	1 888 490	1 672 685

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga intäkter	3 306	28 512
Summa	3 306	28 512

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	76 159	91 176
Snöröjning/sandning	20 150	32 863
Planteringar o underhåll gård	9 994	2 425
Städning entreprenad	76 710	82 130
OVK / Energideklaration		1 875
Summa	183 013	210 469

Reparationer

Löpande underhåll	106 411	149 685
Övrigt		-861
Summa	106 411	148 824

Periodiskt underhåll

Ventilation		534 645
Summa		534 645

Taxebundna kostnader

El	87 825	71 875
Värme	440 567	350 276
Vatten	116 276	135 746
Sophämtning/renhållning	52 859	62 422
Summa	697 527	620 319

Övriga driftskostnader

Försäkring	47 579	11 208
Kabel-tv	65 432	62 266
Förbrukningsmaterial	2 043	8 058
Övrigt	24 431	9 978
Summa	139 485	91 510

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	65 200	63 560
Summa	65 200	63 560

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 191 636	1 669 327
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	12 335	4 973
Datakommunikation	896	
Portokostnader	630	555
Förvaltningskostnader	59 756	52 399
Bankkostnader	3 952	3 803
Förenings o serviceavgift	8 746	8 746
Förenings o medlemsavgift	801	800
Summa	87 116	71 276

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 475 955	10 475 955
Utgående anskaffningsvärde	10 475 955	10 475 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 252 364	-5 042 845
-Årets avskrivning enligt plan	-209 642	-209 519
Utgående avskrivning enligt plan	-5 462 006	-5 252 364
Redovisat värde vid årets slut	5 013 949	5 223 591
Taxeringsvärde byggnader:	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark:	6 400 000	6 400 000
	25 600 000	25 600 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	212 000	3 495 813
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	848 000	924 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 147 813	-
	4 207 813	4 419 813

Banklån	Belopp 2024-12-31	Räntesats %
SEB Hypotek	924 000	5,13%
SEB Hypotek	407 936	4,17%
SEB Hypotek	650 000	4,17%
SEB Hypotek	188 377	4,17%
SEB Hypotek	2 037 500	4,14%
	4 207 813	

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	9 698	11 609
Upplupna kostnader	95 275	102 678
	104 973	114 287

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Tegelslagaren 1	5 862 000	5 862 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 1,46% från 2025-01-01 samt att ta ut en avgift för bredband och TV med 135:- per lägenhet och månad från 2025-01-01 och med 195:- per lägenhet och månad från 2025-04-01, vilket gör en total avgiftshöjning på 5%.

Till år 2025 har föreningen tagit beslut om att byta fjärrvärmväxlare med tillhörande utrustning och ventiler för en kostnad strax över 700 000 kr. Det kommer att finansieras med ett lån på cirka 725 000 kr från SEB.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Martin Bommelin
Ordförande

Kaj Flink

Karl-Gunnar Karlsson

Claudio Brigantini

Britta Hegrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Anders Kropp

Ann-Kristin Sjögren

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(100013 byte)
SHA-512: d2415226abbf0f0794ef1e3fd9a183bda3483
2737479d2660a7c11666ba822fcd360926cf2d3a451ac3
0c94202ee677263940beafb2906c08657833b19e550db

Underskrifter

2025-05-15 10:08:26 (CET)



Britta Hegrén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 09:28:13 (CET)



Claudio-Marco Brigantini

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 21:06:53 (CET)



Kaj Erik Flink

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:40:54 (CET)



Karl-Gunnar Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 17:06:50 (CET)



Martin Karl Oskar Bommelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 11:19:39 (CET)



Anders Kropp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 15:09:14 (CET)



Ann-Kristin Sjögren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Tegelslagaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ab6c4d19331801121a093b39d0d6a8f8d5d6d23c307af23319399c17e76b6e2f1137038117be8ba75554701c778b1b826each76fa2906489373ccc2129f0fc123



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen TEGELSLAGAREN, org.nr. 718000-4355

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024 - 31/12 2024** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Anders Kropp

Ann-Kristin sjögren

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Revisionsberättelse.pdf

(39835 byte)

SHA-512: af05128ace049be11d1d3d305307f7b57868f
fcd39bd248f0f660c0797519c8c5b6d8f37be285ff73ee
ca3043b907dbc1a70fbf96224cff0ac1df350a077da7

Underskrifter

2025-05-14 11:05:37 (CET)



Anders Kropp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 15:10:22 (CET)



Ann-Kristin Sjögren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Tegelslagaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2e8fb2e012326ce5975cb672feb78b67e03a1b89189f968f9083e1e118e8192289d79d9fa970cd2d076346556359ed2928ec12bceb32751b75ca2b0a2109e8ee



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.