

Årsredovisning

Brf Tegelstenen i Alingsås

716447-6777

Styrelsen för Brf Tegelstenen i Alingsås får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2023 och bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Alingsås kommun.

Fastigheter

Föreningens äger fastigheterna Jasminen 1, Humlet 1, Murgrönan 1 och Gullregnet 1 i Alingsås kommun. Fastigheternas samlade taxeringsvärde uppgår till 36 333 000 kr, varav byggnader 20 284 000 kr, enligt 2024 års taxering.

Underhållsplan för föreningens fastighet upprättades 2023.

Under 2024 har samtliga tak tvättats av Floda taktvätt enligt planerat periodiskt underhåll. I samband med taktvätten utfördes nocktätning med nocktättningsband på samtliga tak. Tätning av takhuvar utfördes på de tak där behov fanns. Murare har åtgärdat skador på betongsocklarna på flera husgrunder. Hantverkare har utfört mindre snickeriarbete. Golvgenomföringen på rören för de inkommande vattenledningarna har tätats med silikon i nästan samtliga av föreningens bostäder. Vid Anticimex trygghetsbesiktning noterades något förhöjda fuktvärden i fyra av föreningens husgrunder. Föreningen har installerat fuktmätare i berörda bostäder och planerat årlig utvärdering av insamlad data. Planerat större underhåll för de fem kommande åren är; taktvätt 2029 och ommålning av fasad och fönsterkarmar 2029.

Lägenhetsfördelning:

4 rum och kök; 15 st

5 rum och kök; 2 st

Samtliga lägenheter i småhus.

Styrelse och revisorer

Föreningens styrelse har sedan årsstämman bestått av följande personer:

Erik Holmdahl - Ordförande

Kerstin Söderlund - Vice ordförande

Patrick Lion - Sekreterare

Andreas Corin – Kassör (t.o.m. 2024-12-15)

Per Grönqvist – Fastighetssamordnare (kassör fr.o.m. 2024-12-16)

Karin Forser Modig – Suppleant

Torbjörn Lund – Suppleant (kontaktperson för fastighetsfrågor fr.o.m. 2024-12-16)

Emelie Skogfält Revisor

Anders Björking Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit åtta protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. Föreningen har infört ett systematiskt brandskyddsarbete i riskförebyggande syfte som framöver utförs årligen under fjärde kvartalet. Per Grönqvist tog över som kassör 2024-12-16 efter Andreas Corin. Torbjörn Lund blev kontaktperson för fastighetsfrågor från 2024-12-16. Föreningen återstartade Grannsamverkan under året. Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3% från årsskiftet. Höjningen av avgiften grundar sig i att möta ökade utgifter kopplat till kommande större underhåll av fastigheterna.

Föreningen är momsregistrerad från 2024-01-01. Inga banklån har lagts om under året. I september genomfördes en uppskattad sensommarfest.

Medlemsinformation

Föreningen har 32 medlemmar. Under året har överlåtelse av två bostadsrätter skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 281	1 173	1 132	1 125
Resultat efter finansiella poster	161	85	152	64
Soliditet %	19	17	17	16
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	663	607	586	582
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	90	91	91
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 770	5 824	5 868	5 936
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 770	5 824	5 868	5 936
Sparande (kr) per kvadratmeter	268	156	199	179
Räntekänslighet %	8,7	9,6	10,2	10,2
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	49	55	48	54

Vid tidigare beräkning av nyckeltal har biarea räknats med som bostadsarea. Detta är nu ändrat och nyckeltalen justerade efter en total bostadsarea på 1 932 kvm.

Definitioner till nyckeltalen finner ni i not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	680 000	490 501	1 184 838	85 473
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			85 473	-85 473
Förändring av reservfond		300 000	-300 000	
Årets resultat				160 581
Belopp vid årets utgång	680 000	790 501	970 311	160 581

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	970 311
Årets resultat	160 581
Summa	1 130 892

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	300 000
Anspråktagande av underhållsfond	-179 458
Balanseras i ny räkning	1 010 350
Summa	1 130 892

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 280 798	1 173 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 280 798	1 173 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-554 024	-443 039
Övriga externa kostnader	5	-26 146	-43 452
Personalkostnader	6	-40 588	-40 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-178 446	-178 896
Summa rörelsekostnader		-799 204	-705 509
Rörelseresultat		481 594	467 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 540	51 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 553	-434 081
Summa finansiella poster		-321 013	-382 418
Resultat efter finansiella poster		160 581	85 473
Resultat före skatt		160 581	85 473
Årets resultat		160 581	85 473

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 516 703	11 692 085
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 062	6 126
Summa materiella anläggningstillgångar		11 519 765	11 698 211
Summa anläggningstillgångar		11 519 765	11 698 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 870	6 208
Övriga fordringar		809	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 162	39 172
Summa kortfristiga fordringar		36 841	45 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 352 444	2 206 110
Summa kassa och bank		2 352 444	2 206 110
Summa omsättningstillgångar		2 389 285	2 251 617
SUMMA TILLGÅNGAR		13 909 050	13 949 828

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	680 000	680 000
Fond för yttre underhåll	790 501	490 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 470 501</i>	<i>1 170 501</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	970 311	1 184 838
Årets resultat	160 581	85 473
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 130 892</i>	<i>1 270 311</i>
Summa eget kapital	2 601 393	2 440 812
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 1111 042 140	11 147 360
Summa långfristiga skulder	11 042 140	11 147 360
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10105 220	105 220
Leverantörsskulder	4 440	20 194
Skatteskulder	15 258	18 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 599	217 490
Summa kortfristiga skulder	265 517	361 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 909 050	13 949 828

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	481 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	178 446
Erhållen ränta	60 540
Erlagd ränta	-381 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	8 666
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-96 139

Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 554
--	---------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-105 220
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 220
---	----------

Årets kassaflöde	146 334
------------------	---------

Likvida medel vid årets början	2 206 110
Likvida medel vid årets slut	2 352 444

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
Årsavgifter		-1 163 640	-1 057 812
Vatten		-117 158	-115 588
Summa		-1 280 798	-1 173 400

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten och avlopp samt parkering.

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten och avlopp	95 188	106 487
	Reparation och underhåll	36 526	90 961
	Underhåll enligt underhållsplan	179 458	12 230
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	161 634	157 879
	Fastighetsförsäkringar	81 217	75 482
	Summa	554 023	443 039

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	988	998
	Programvaror	2 438	3 509
	Ekonomitjänster	10 124	-
	Övriga externa kostnader	12 596	38 945
	Summa	26 146	43 452

Not 6	Medelantalet anställda	2024	2023
-------	------------------------	------	------

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna utgörs av styrelsearvoden.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 274 349	15 274 349
	Utgående anskaffningsvärden	15 274 349	15 274 349
	Ingående avskrivningar	-3 582 264	-3 406 432
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-175 382	-175 832
	Utgående avskrivningar	-3 757 646	-3 582 264
	Redovisat värde	11 516 703	11 692 085

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	322 881	322 881
	Utgående anskaffningsvärden	322 881	322 881
	Ingående avskrivningar	-316 755	-313 691
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-3 064	-3 064
	Utgående avskrivningar	-319 819	-316 755
	Redovisat värde	3 062	6 126

Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
-------	----------------------	------------	------------

Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

0 0

Samtliga krediter avser fastighetslån som förväntas bli omplacerade.

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
--------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 11 147 360 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 11 042 140 11 147 360

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 105 220 105 220

Not 11	Specifikation över föreningens fastighetslån per balansdagen
--------	--

Kolumn 1	Skuld	Räntevillkor	Ränteändring	Räntesats	Amortering/år
Stadshypotek -799867	3 238 360	90 dagar	2025-01-02	3,89%	85 220
Stadshypotek -799872	2 720 000	bundet	2026-09-30	3,99%	20 000
Stadshypotek -827703	5 189 000	bundet	2026-01-30	3,66%	0

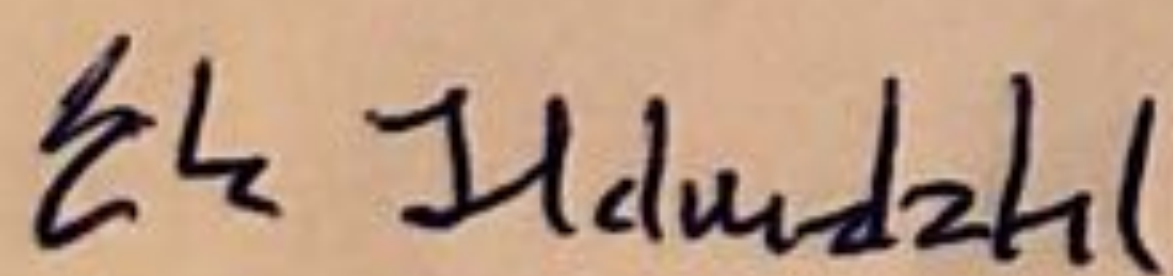
Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar 16 045 000 16 045 000

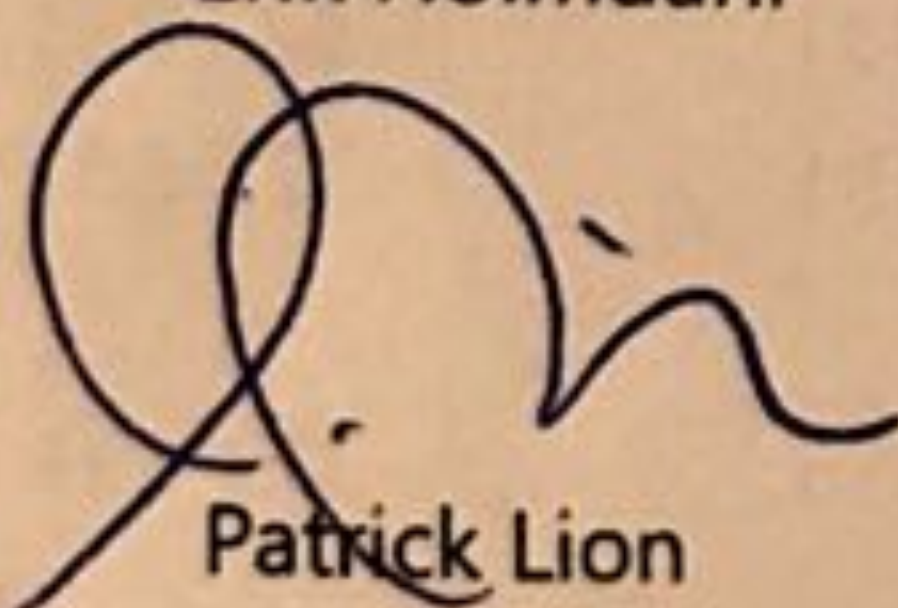
Summa ställda säkerheter 16 045 000 16 045 000

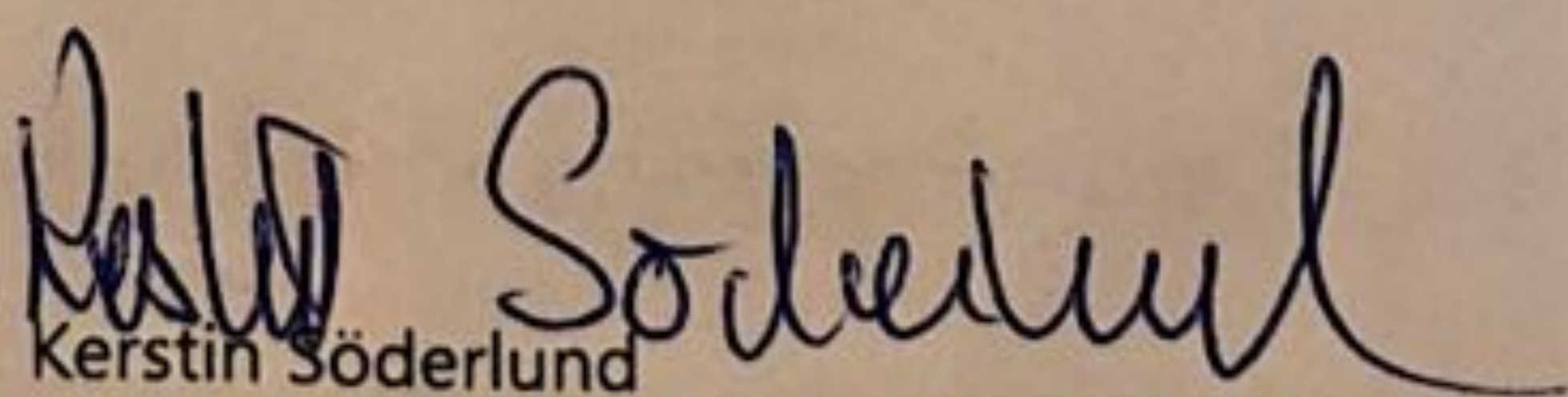
UNDERSKRIFTER

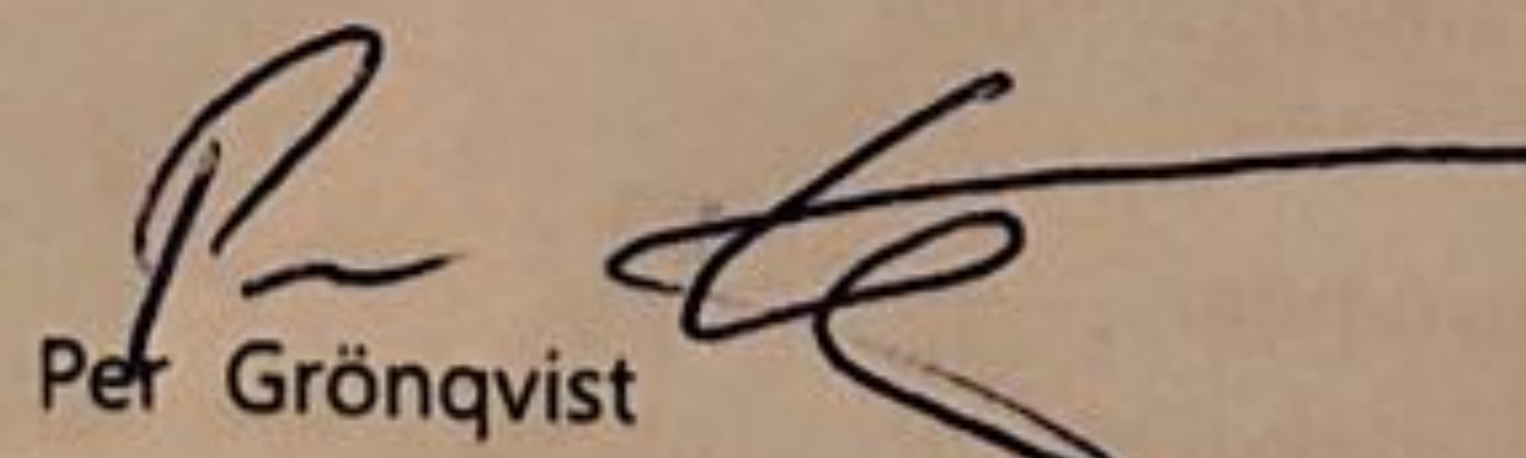
Alingsås 2025-05-18



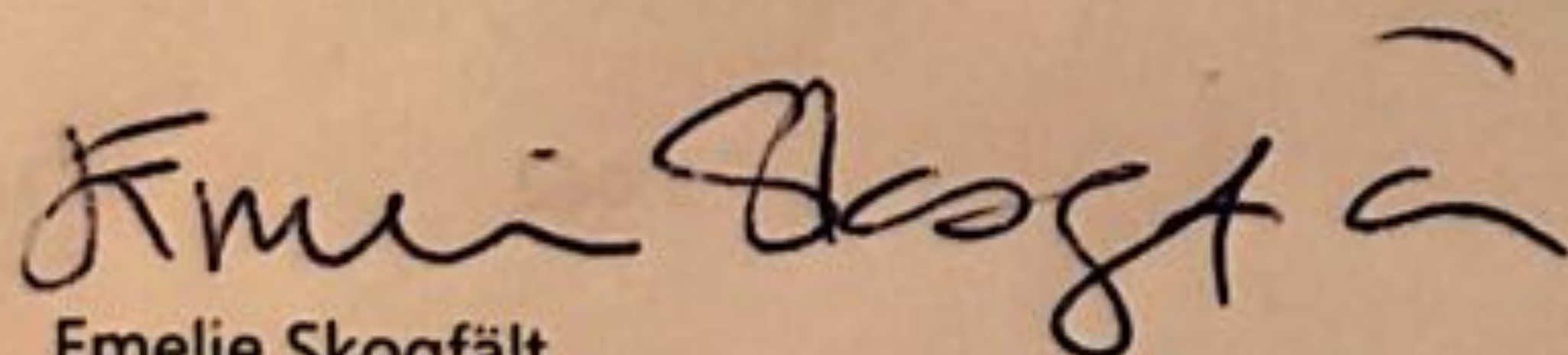
Erik Holmdahl


Patrick Lion


Kerstin Söderlund


Per Grönqvist

Min revisionsberättelse har lämnats


Emelie Skogfält
Revisor