

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF City får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har stadgar antagna år 2020 (revidering).

Energideklaration enl. Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader är utförd och godkänd 2021-11-09.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar nr 51480.

Fastighetsbeteckningen är Kastor 1. Huset färdigställdes år 1952. Fastigheten har tre trappuppgångar och innefattar 20 lägenheter om 1331 m² samt 9 affärslokaler om 748 m².

Bostadsrättsföreningen äger marken och innehar ingen del i en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

En lokal upplåts som hyresrätt om 84 m².

Föreningens 20 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 rok
8 st 2 rok
5 st 3 rok
2 st 4 rok
1 st 5 rok
20 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2024 blev det en vattenskada där en vattenledning gått sönder i ett schakt (inne i Monas frisörsalong). Skadan är åtgärdad men inte återställd.

Ekonomi

Från november 2024 har tre lägenheter fått sänkta avgifter för lägenhet 2, 14 och 20 där sänktes med 241, 200 och 150 kr. Sänkningen skedde då dessa lägenheter vid tidigare tillfälle fått en obefogad avgiftshöjning.

Den genomsnittliga årsavgiften är 420 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 085 000 kr med ränta på 2,92%.

Förenings resultat påvisar ett underskott detta räkenskapsåret. Konsekvenserna av detta gör att framtida ekonomiska åtaganden kommer vara svårare att finansiera. Detta med hänsyn till rådade ränteläge och inflation.

Styrelsen kommer under 2025 att se över åtgärder för att balansera budgeten.
De alternativ som finns till förfogande är:

- 1) Höja medlemsavgifterna
- 2) Be medlemmarna om kapitaltillskott
- 3) Ta ut lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

> Coor ILV AB avseende städ av trapphus, källare och tvättutrymmen.

>Tibro Energi AB avseende fjärrvärme och el

>Länsförsäkringar avseende fastighetsförsäkring

>Tibro Energi avseende kollektivavtal kabel-tv

>Avfallshantering Östra Skaraborg avseende sophämtning

>Redovisningscenter i Tibro AB gällande redovisning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma har hållits den den 27 juni 2024.

Styrelsen samt suppleanter

Mattias Johansson	Ordförande
Johnny Lätt	Vice ordförande
Kim Eriksson	Kassör
Henrik Ward	Sekreterare
Roland Persson	Suppleant
Sara De Menkovic	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden. Utöver det har ett antal kortare möten skett samt ett flertal telefonmöten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Per-Olof Andersson med Helen Johansson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Angelica Eriksson och Per-Olof Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kkr	
			2022	2021
Nettoomsättning	875	858	874	891
Resultat efter finansiella poster	-136	-84	-93	-15
Soliditet, %	-2	7	10	13
Kapital underhållsfond	90	90	91	98
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	399	439		
Skuldsättningsgrad per kvadratmeter (kr/kvm)	1 003	1 032		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 045	1 075		
Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	-32	-7		
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	2	2		
Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm)	227	210		
Årsavgifterna i % av totala röresleintäkter (%)	91	99		

Förändringar i eget kapital

	Kapital Grundfond	Kapital Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	92 529	89 935	6 094
Omplacering av inre underhållsfond		-89 935	
Årets resultat			-136 140
Vid årets slut	92 529	-	-130 046

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 130 046 kronor, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	130 046
Summa	130 046

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arsavgifter			
Nettoomsättning	2	874 638	874 844
Övriga rörelseintäkter		4 284	4 103
Summa intäkter		878 922	878 947
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-782 412	-668 296
Personalkostnader	3	-77 418	-143 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 584	-68 581
Summa rörelsekostnader		-928 414	-880 464
Rörelseresultat		-49 492	-1 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 366	8 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 014	-90 443
Summa finansiella poster		-86 648	-81 994
Resultat efter finansiella poster		-136 140	-83 511
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-136 140	-83 511
Skatter			
Årets resultat		-136 140	-83 511

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 284 810	1 353 394
Summa materiella anläggningstillgångar		1 284 810	1 353 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		1 389 810	1 458 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	16 403
Övriga fordringar		53 571	16 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 715	44 581
Summa kortfristiga fordringar		57 286	77 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		842 381	974 705
Summa kassa och bank		842 381	974 705
Summa omsättningstillgångar		899 667	1 052 616
SUMMA TILLGÅNGAR		2 289 477	2 511 010

1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		92 529	92 529
Bundet eget kapital		92 529	92 529
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		-	89 935
Kapital Underhållsfond		6 094	89 605
Balanserat resultat		-136 140	-83 511
Årets resultat		-130 046	96 029
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		-37 517	188 558
Långfristiga skulder	6	2 025 000	2 085 000
Övriga skulder till kreditinstitut		2 025 000	2 085 000
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		60 000	60 000
Övriga skulder till kreditinstitut		59 252	114 879
Leverantörsskulder		41 264	608
Skatteskulder		89 935	-
Övriga kortfristiga skulder		51 543	61 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 994	237 452
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 289 477	2 511 010

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-136 140	-83 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	68 584	68 581
	-67 556	-14 930
Betald skatt	-	-375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-67 556	-15 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	61 281	-26 736
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 885	22 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 610	-20 000
Investeringsverksamheten		
Uttag underhållsfond	-89 935	-1 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 935	-1 152
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	-132 325	-81 152
Likvida medel vid årets början	974 705	1 055 857
Likvida medel vid årets slut	842 380	974 705

Noter till kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	9 366	8 449
Erlagd ränta	-96 014	-90 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	68 584	68 581
	68 584	68 581

Avskrivningsbelopp

Materialskrivningsbelopp
Utgående

Bilansera moten över nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar i samband med skattemässiga övervärderingar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arbetsföretag	736 538	706 844
Finansiella tillgångar	74 000	73 000
Totalt	810 538	779 844

I samband med nettoomsättningen, vilken värde, upphandling, förvaltnings och fakturering

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalstid anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medeltalstid		
Totalt		

Låner, andra strukturer och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Låner och andra strukturer till verksamheten	51 000	51 000
Skyddskostnader	50 000	50 000
Gemensam	117 000	117 000
Gemensam kostnader (varav pensionskostnader)	21 000	21 000

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och även kompletterande regler BFNAR 2023:1

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	Ar
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**Nettoomsättning per rörelsegren**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift	796 638	796 844
Hysesintäkt lokal	78 000	78 000
Summa	874 638	874 844

I årsavgiften ingår hushållsel, vatten, värme, sophantering, förvaltning och kabel-tv.

Not 3 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män		1
Kvinnor	-	-
Totalt	-	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar till servicepersonal:	57 604	57 604
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Summa	117 604	117 604
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 551 -	21 338 1 807

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 475 459	1 589 397
-Omklassificeringar		1 886 062
	3 475 459	3 475 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 122 065	-1 561 850
-Omklassificeringar		-491 634
-Årets avskrivning enligt plan	-68 584	-68 581
	-2 190 649	-2 122 065
Redovisat värde vid årets slut	1 284 810	1 353 394
Bokfört värde på mark	27 547	27 547

Not 5 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		1 886 062
-Omklassificeringar		-1 886 062
		-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		-491 634
-Omklassificeringar		491 634
		-
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 725 000	1 785 000
Totalt	2 085 000	2 145 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 300 000	2 300 000
Summa ställda säkerheter	2 300 000	2 300 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

N

Underskrifter

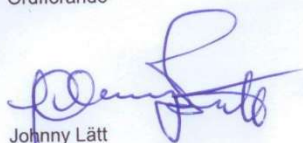
Tibro 2025-05-30



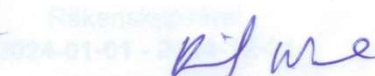
Mathias Johansson
Ordförande



Kim Eriksson
Kassör



Johnny Lätt
Vice ordförande



Henrik Ward
Sekreterare



Per-Olof Andersson
Revisor