

Årsredovisning
för
Brf Tunnbindaren i Visby

769619-1068

Räkenskapsåret

2024

TH TH
Cof

Styrelsen för Brf Tunnbindaren i Visby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Fastigheten Tunnbindaren 17 förvärvades 2009-02-13 och bostadsrättsföreningen har varit verksam sedan dess.

På fastigheten finns en byggnad med totalt 355 m², fördelat på 4 lägenheter (271 m²), en källarlokal (43 m²) och allmänna ytor (41 m²). Föreningen har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för 2024 har bestått av Kathrin Hinrichs Degerblad (ordförande), Tor Karlsson, Helén Windarp och Lars Jansson. Revisor är Ted Jäderholm.

Styrelsen har sedan senaste årsstämman haft 8 st. styrelsemöten samt en extra stämma för fastställande av avgiftshöjning med 5%, att gälla fr o m januari 2025.

Under året har styrelsen påbörjat en översyn av räntor och tjänster från banken samt undersökt alternativa lösningar. Kostnadskalkyler för upprättande av underhållsplan och uppdatering av ekonomisk plan har inhämtats, men färdigställande av planerna har fått anstå, då större delen av styrelsens abete har ägnats åt förbereda uppsägning av hyresavtalet för källarlokalen. Till juridisk hjälp för detta anlätades Ludvig & co. Delgivning av uppsägning för avflyttning via delgivningsman ägde rum den 20 december 2024. Hyresavtalet upphör per den 31 oktober 2025. Utöver detta bevakade styrelsen efterlevnad av befintligt avtal gällande användning av gården/samfälligheten, men avvaktar att vidta några åtgärder tills Brf Tunnbindaren disponerar källarlokalen fullt ut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	146	144	146
Resultat efter finansiella poster	-46	-18	14
Soliditet (%)	80,5	80,8	81,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	519	513	519
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 081	3 155	3 228
Räntekänslighet (%)	5,7	5,9	6,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	71	67	62
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,6	96,6	96,6

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 584 575	333 485	-108 178	-18 423	3 791 459
Disposition av föregående års resultat:			-18 423	18 423	0
Avsättning underhållsfond			0		0
Årets resultat				-46 460	-46 460
Belopp vid årets utgång	3 584 575	333 485	-126 601	-46 460	3 744 999

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-126 601
årets förlust	-46 460
	-173 061

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-173 061
	-173 061

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

HW TB
2020

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	145 668	143 952
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		145 668	143 952
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-110 026	-84 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 272	-35 272
Summa rörelsekostnader		-145 298	-119 921
Rörelseresultat		370	24 031
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 830	-42 456
Summa finansiella poster		-46 830	-42 456
Resultat efter finansiella poster		-46 460	-18 425
Resultat före skatt		-46 460	-18 425
Årets resultat		-46 460	-18 424

HW TD
2024

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 317 630	4 352 902
Summa materiella anläggningstillgångar		4 317 630	4 352 902
Summa anläggningstillgångar		4 317 630	4 352 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 083	4 932
Summa kortfristiga fordringar		13 083	4 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		319 157	332 643
Summa kassa och bank		319 157	332 643
Summa omsättningstillgångar		332 240	337 575
SUMMA TILLGÅNGAR		4 649 870	4 690 477

HW TH
KED

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 584 575

3 584 575

Yttre Underhållsfond

333 485

333 485

Summa bundet eget kapital

3 918 060

3 918 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-126 601

-108 178

Årets resultat

-46 460

-18 424

Summa fritt eget kapital

-173 061

-126 602

Summa eget kapital

3 744 999

3 791 458

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

815 000

835 000

Summa långfristiga skulder

815 000

835 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

20 000

20 000

Leverantörsskulder

35 291

23 079

Skatteskulder

6 520

6 076

Övriga skulder

6 381

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 679

14 863

Summa kortfristiga skulder

89 871

64 019

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 649 870

4 690 477

HW TH
RJD

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	370	24 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35 272	35 272
Erlagd ränta	-46 830	-42 456
Betald inkomstskatt	6 380	1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 808 16 849

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 151	1 233
Förändring av leverantörsskulder	12 212	23 079
Förändring av kortfristiga skulder	7 261	2 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 514	43 763

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000

Årets kassaflöde

-13 486 23 763

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	332 643	308 880
Likvida medel vid årets slut	319 157	332 643

TK
RSD

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	140 736	139 020
Hyra lokal	4 932	4 932
	145 668	143 952

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	7 958	7 376
Vatten och avlopp	17 273	16 384
Städning och renhållning	6 705	5 544
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 876	6 076
Fastighetsförsäkringspremier	5 192	6 173
Konsultarvoden	37 149	24 452
Redovisningstjänster	18 411	15 823
Bankkostnader	1 615	1 601
Övr ext kostn	2 847	1 220
	110 026	84 649

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 877 388	4 877 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 877 388	4 877 388
Ingående avskrivningar	-524 486	-489 214
Årets avskrivningar	-35 272	-35 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 758	-524 486
Utgående redovisat värde	4 317 630	4 352 902
Bokfört värde byggnader	2 967 449	3 002 721
Bokfört värde mark	1 350 181	1 350 181
	4 317 630	4 352 902

TK
gao

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 835 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

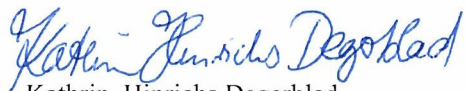
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	815 000	835 000
	815 000	835 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not Ställda säkerheter

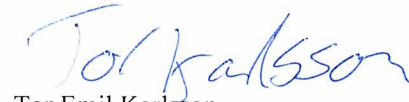
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000



Visby 2025-07-05


Kathrin Hinrichs Degerblad
Ordförande

Lars Håkan Wilhelm Jansson


Tor Emil Karlsson


Ingegerd Helen Windarp

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Ted Jäderholm
Revisor

