

Brf Tegnérkunden 5 i Västerås
Org nr 769634-1002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alejandro Casal	Ordförande	2026 Ordf. fr. 24-09-10
Joakim Henningsson	Ordförande	2025 Avgått 24-09-10
Lars Eriksson	Ledamot	2025
Christian Djärf	Ledamot	2026
Maria Broman	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Elin Bolling Delta Revision.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 2 pbb. (114 600 kr) i arvode till styrelsen. Fördelning sker inom styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Isolatorn 11, i Västerås kommun, sedan 2017-06-29. Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med totalt 63 st bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Boyta 3 997 m², lokalyta (garage) 810 m². Nybyggnadsår och Värdeår 2018.

Under räkenskapsåret har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen disponerar över 27 garageplatser (GA:2). Föreningen har även 11 st p-platser.

Föreningen är delägare i 4 st gemensamhetsanläggningar inom Västerås Isolatorn, GA:1, GA:2, GA:3 och GA:4 tillsammans med andra föreningar. Anläggningarna förvaltas genom Tegnérslunden Samfällighetsförening.

GA:1; Väg, brunnar och ledningar för ytavrinning, vägbelysning inkl. stolpar, elledning och elmätare. Andelstal 11.

GA:2; Garage, nerfart, portar, dörrar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning. Andelstal 27/196.

GA:3; Kvartersgata, parkeringar vid Patentgatan, dagvattenledningar med brunnar och andra anordningar som behövs för dagvattenanläggningens funktion. Belysningsanordningar inkl. vägbelysning med ledningar, motorvärmastolpar, miljöbodar, gång och cykelstråk, lekplatser mm. Andelstal 17.

GA:4; Befintlig byggnad med gemensam lokal inkl. altan. Andelstal 18.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2048.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Bostadsrätterna är fr.o.m. värdeåret (2018) helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, föreningens del i garaget, utgår med 1 % fr.o.m. värdeåret.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF), om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2024-05-01.

Omfattande reparation och modulbyte i hissen på Patentgatan 5.

Under maj månad utfördes OVK med åtgärder i våra lägenheter och gemensamma rum.

Omsättning av två lån på 18.481.488 kr och 19.380.600 kr med 3,30 % ränta och förlängningstid på 90 dagar i väntan på lägre ränta under 2025. Under tiden undersöker vi med andra banker om vi kan få bättre räntevillkor.

Vi började med en fullständig analys av våra kostnadsstrukturer för att försöka att minska dem och att granska nuvarande avtal med våra leverantörer som ska omförhandlas eller bytas för vår förenings bästa.

Vi beslutade att höja våra månadsavgifter med 12 % efter noggrann budgetering i samarbetet med vår ekonomi förvaltare MBF för att täcka ökade kostnader under 2025, framför allt vad gäller energi, VA, värme och räntor.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 818 743	3 361 324	3 088 808	3 029 166
Resultat efter finansiella poster	kr	-802 267	-447 596	-150 043	-151 056
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	58	86	92	72
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	877	766	698	675
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	877	766		
Skuldsättning per kvm	kr	11 659	11 794	11 929	12 064
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	14 021	14 184	14 346	14 509
Energikostnad per kvm	kr	129	117	108	104
Räntekänslighet (grundavgift)	%	16,0	18,5	20,5	21,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,0	18,5		
Sparande per kvm	kr	87	113	179	178
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,74	90,55		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 18 797 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Att fastigheten är nyproducerad bidrar till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Under året har periodiskt underhåll påverkat resultatet negativt, se not 5. Kostnaden belastar föreningens underhållsfond.

Föreningens skuldsättning per kvm är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Det förändrade ränteläget är den främsta anledningen till höjningen av årsavgifterna de senaste åren (se Väsentliga händelser). Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	103 909 000	25 276 000	496 904	-1 412 160	-447 596
Reservering till yttre fond			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-447 596	447 596
Årets resultat					-802 267
Belopp vid årets utgång	103 909 000	25 276 000	616 904	-1 979 756	-802 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 979 756
Årets resultat	-802 267

-2 782 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	641 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-212 347
I ny räkning balanseras	-3 210 676

-2 782 023

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-802 267
Dispositioner	-428 653

Årets resultat efter dispositioner -1 230 920

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 045 557

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 818 743	3 361 324
Övriga rörelseintäkter		0	18 797
Summa rörelseintäkter		3 818 743	3 380 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 382 829	-1 328 143
Periodiskt underhåll	5	-212 347	0
Övriga externa kostnader	6	-162 290	-160 082
Arvoden och personalkostnader	7	-146 894	-134 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 399	-1 008 399
Summa rörelsekostnader		-2 912 759	-2 631 433
Rörelseresultat		905 984	748 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 155	11 746
Räntekostnader		-1 721 406	-1 208 030
Summa finansiella poster		-1 708 251	-1 196 284
Resultat efter finansiella poster		-802 267	-447 596
Årets resultat		-802 267	-447 596
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-802 267	-447 596
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		212 347	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-641 000	-120 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 230 920	-567 596

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	183 051 420	184 059 819
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>183 051 420</u>	<u>184 059 819</u>
Summa anläggningstillgångar		183 051 420	184 059 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	30
Övriga fordringar	10	82 932	78 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 603	201 037
Klientmedel i SHB		574 818	939 259
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>870 353</u>	<u>1 218 735</u>
Summa omsättningstillgångar		870 353	1 218 735
Summa tillgångar		183 921 773	185 278 554

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 185 000	129 185 000
Fond för yttre underhåll		616 904	496 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>129 801 904</i>	<i>129 681 904</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 979 756	-1 412 160
Årets resultat		-802 267	-447 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 782 023</i>	<i>-1 859 756</i>
Summa eget kapital		127 019 881	127 822 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	18 181 800
Summa långfristiga skulder		0	18 181 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	56 043 888	38 511 440
Leverantörsskulder		148 036	179 190
Skatteskulder		36 040	36 040
Övriga skulder	13	68 106	62 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		605 822	485 315
Summa kortfristiga skulder		56 901 892	39 274 606
Summa eget kapital och skulder		183 921 773	185 278 554

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	905 984	748 688
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 008 399	1 008 399
Erhållen ränta	13 154	11 746
Erlagd ränta	-1 721 406	-1 208 030
	206 131	560 803
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-16 059	-33 726
Ökning/minskning leverantörsskulder	-31 154	16 769
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	125 992	123 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 910	667 637
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-649 352	-649 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-649 352	-649 352
Årets kassaflöde	-364 442	18 285
Likvida medel vid årets början	939 259	920 974
Likvida medel vid årets slut	574 817	939 259

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	t.o.m. år 2138
Porttelefoni	10 år	t.o.m. år 2029

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 503 476	3 060 567
Hyror garage och parkering	299 745	286 820
Övriga intäkter	15 522	14 737
Brutto	3 818 743	3 362 124
Hyresförluster vakanser parkering	0	-800
Summa nettoomsättning	3 818 743	3 361 324

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	83 818	80 617
Reparationer, löpande underhåll	71 285	120 077
Elavgifter	81 058	101 304
Uppvärmning	413 868	361 504
Vatten och avlopp	123 774	99 782
Försäkringar	35 280	29 957
Avgift till gemensamhetsanläggning	409 050	361 092
Kabel-TV/Internet	146 676	147 255
Övriga fastighetskostnader	0	8 535
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 020	18 020
Summa driftskostnader	1 382 829	1 328 143

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	84 000	0
Reparation och byte modul hiss	128 347	0
Summa periodiskt underhåll	212 347	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	1 500	1 000
Övriga hyreskostnader	298	0
Förbrukningsinventarier	0	399
Kommunikation	10 706	8 566
Revision	35 975	33 424
Föreningsmöten	5 625	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	86 495	83 060
Övriga förvaltningskostnader	21 691	19 420
Konsultarvoden *	0	14 213
Summa övriga externa kostnader	162 290	160 082

* Konsultarvode 2023 avser garantibesiktning.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	32 294	29 809
Summa arvoden, personalkostnader	146 894	134 809

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 007	11 485
Övriga ränteintäkter	147	261
Summa finansiella intäkter	13 154	11 746

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 403 817	120 403 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 403 817	120 403 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 120 081	-4 111 682
Årets avskrivningar	-1 008 399	-1 008 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 128 480	-5 120 081
Utgående planenligt värde	<u>114 275 337</u>	<u>115 283 736</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 776 083	68 776 083
Utgående planenligt värde	68 776 083	68 776 083
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>183 051 420</u>	<u>184 059 819</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 802 000	90 802 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	<u>110 202 000</u>	<u>110 202 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	108 400 000	108 400 000
Lokaler del i garage	1 802 000	1 802 000
	<u>110 202 000</u>	<u>110 202 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	19 536	19 004
Caros garageintäkter kvartal 4	63 396	59 405
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>82 932</u>	<u>78 409</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,30	2025-03-03	19 380 600
Stadshypotek	3,30	2025-03-03	18 481 488
Stadshypotek	4,46	2025-12-01	18 181 800
Summa skulder till kreditinstitut			56 043 888
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-649 352
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-55 394 536
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			52 797 128

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
Summa ställda säkerheter	59 940 000	59 940 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	34 380	0
Sociala avgifter	32 294	0
Övriga kortfristiga skulder	0	61 309
Skulder till MBF	1 432	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	68 106	62 621

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Alejandro Casal
Ordförande

Christian Djärf

Lars Eriksson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Elin Bolling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ALEJANDRO CASAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 07:34:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alejandro Casal

Alejandro Casal

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.159.179

CHRISTIAN DJÄRF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 07:56:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN DJÄRF

Christian Djärf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.78.128

LARS GUSTAF ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 07:58:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gustaf Eriksson

Lars Gustaf Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.56.143

ELLIN BOLLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 07:42:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN BOLLING

Ellin Bolling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.212.35.2