

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Org nr 76 96 28-4418

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 --2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1554) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-30 och har sitt säte i Jönköping. Ekonomisk plan registrerades 2016-04-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-01. Första inflyttning skedde i slutet av mars 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Fursten Norra 3 som uppfördes 2016. Fastigheten består av en byggnad med 11 bostadslägenheter och källare med garage.

Föreningen upplåter ej lokaler med bostadsrätt.

Marken innehas med äganderätt och föreningen har inte del i någon samfällighet.

Nuvarande underhållsplan är upprättad 2023-12-05.

Adress : Östra Storgatan 168, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Jönköping.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande :

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta (kvm)</i>
1	1 rok	35
2	2 rok	60
6	3 rok	79-91
2	4 rok	100-110

Yta upplåten med bostadsrätt (Boarea) : 896 kvm.

Yta upplåten med hyresrätt (Lokalarea) : 160 kvm

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen sköts från januari 2022 av June Ekonomikonsult AB.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel och varmvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättsinnehavare.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 18 medlemmar.

Brf Tegelbruket

Org nr 76 96 28-4418

Överlåtelse

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2024:

Greger Larsson	Styrelseordförande
Susanne Lilja	Ledamot
Peter Hermansson	Ledamot
Fredric Burman	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer:

Ordinarie :Marie Johansson

Valberedning :

Linnea Bohwalli

Carola Ivarsson

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 43 685 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2024 uppgår i genomsnitt till 907 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningen tar ut en avgift per lägenhet som avser kostnader för el och vatten som är baserad på individuella mätningar.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kr)	906 089	811 920	802 915	769 767
Resultat efter finansiella poster (kr)	43 685	84 996	82 710	71 840
Soliditet (%)	69	69	68	68
Årsavgifter kr/kvm upplåten med bostadsrätt:				
* Bostäder	907	822	811	811
* Lokaler (ej upplåtna med bostadsrätt)	473	473	473	429
Skuldsättning per kvadratmeter:				
* Upplåten med bostadsrätt och hyresrätt	10 644	10 807	11 063	11 319
* Upplåten med bostadsrätt	12 545	12 737	13 038	13 340
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	87	88	90	94
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	1,15	1,11	1,08
Driftskostnad, kr/kvm	282	235	269	251
Sparande per kvm	297	336	334	324
Räntekänslighet (%)	15	16	18	18
Energikostnad per kvm	162	150	187	173
* Varav vidaredebiterat på medlemmar (kr)	38 631	39 960	57 727	31 579

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 140 000	142 600	297 042	84 996	25 664 639
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			84 996	-84 996	
Avsättning till yttre fond		65 000	-65 000		
Ianspråktagande av yttre fond					
Årets resultat				43 685	43 685
Belopp vid årets utgång	25 140 000	207 600	317 038	43 685	25 708 324

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	317 038
Årets resultat	43 685
	360 723

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	65 000
Balanseras i ny räkning	295 723
	360 723

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	906 089	811 920
Övriga rörelseintäkter		29 937	20 315
Summa intäkter		936 026	832 235
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-427 773	-295 084
Administrationskostnader	4	-29 497	-51 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-269 916	-269 916
Summa rörelsekostnader		-727 186	-616 050
Rörelseresultat		208 840	216 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 857	1 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 012	-133 025
Summa finansiella poster		-165 155	-131 189
Resultat efter finansiella poster		43 685	84 996
Resultat efter skatt		43 685	84 996
Årets resultat		43 685	84 996

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningskostnader

Byggnader och mark

5

36 380 671

36 650 587

Summa materiella anläggningstillgångar

36 380 671

36 650 587

Summa anläggningstillgångar

36 380 671

36 650 587

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

18 512

19 213

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 170

6 953

Summa kortfristiga fordringar

28 682

26 166

Kassa och bank

Kassa och bank

699 756

556 004

Summa kassa och bank

699 756

556 004

Summa omsättningstillgångar

728 438

582 170

SUMMA TILLGÅNGAR

37 109 109

37 232 757

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	25 140 000	25 140 000
Fond för yttre underhåll	207 600	142 600
Summa bundet eget kapital	25 347 600	25 282 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	317 039	297 042
Årets resultat	43 685	84 996
Summa fritt eget kapital	360 724	382 038

Summa eget kapital

25 708 324 25 664 638

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 240 000	11 142 500
Summa långfristiga skulder		11 240 000	11 142 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	270 000
Förutbetalda årsavgifter		44 685	62 795
Leverantörsskulder		38 865	23 352
Skatteskulder		10 100	10 100
Övr kortfristiga skulder		50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 085	59 322
Summa kortfristiga skulder		160 785	425 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 109 109 37 232 757

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	43 685	84 996
Avskrivningar	269 916	269 916
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	313 601	354 912
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 515	10 637
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	-264 834	-4 988
Kassaflöde från löpande verksamhet	46 252	360 561
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	97 500	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	97 500	-270 000
Årets kassaflöde	143 752	90 561
Likvida medel vid årets början	556 004	465 443
Likvida medel vid årets slut	699 756	556 004

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	120

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgifter kr / kvm :	
* Bostäder	Årsavgifter bostäder / Yta upplåten med bostadsrätt
* Lokaler	Årsavgifter lokaler / Yta upplåten med hyresrätt
(Ej upplåtna med bostadsrätt)	
Skuldsättning per kvadratmeter:	
* Bostadsrätt och hyresrätt	Räntebärande skulder / Yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
* Bostadsrätt	Räntebärande skulder / Yta upplåten med bostadsrätt
Sparande per kvm	Justerat resultat / Yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Räntekänslighet	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med totala årsavgifter.
Energikostnad per kvm	Kostnad uppvärmning, el och vatten/ Yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	773 763	696 360
Utdebiterade internetavgifter	18 095	0
Hyresintäkter garage, p-platser	75 600	75 600
Förbrukningsavgifter	38 631	39 960
	906 089	811 920

NOTER

Not 3 Fastighetskostnader	2024	2023
<i>Driftskostnader</i>		
El	70 540	78 971
Värme	75 833	60 477
Vatten	24 425	19 210
Renhållning	13 149	13 149
Städning	24 588	23 965
Försäkring	12 814	11 795
Kabel-TV, internet	31 104	3 025
Förbrukningsmaterial mm	399	0
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>252 852</u>	<u>210 592</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	169 871	78 892
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>169 871</u>	<u>78 892</u>
Fastighetsskatt etc	5 050	5 600
Summa fastighetskostnader	<u>427 773</u>	<u>295 084</u>

Not 4 Administrationskostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	17 500	17 500
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	0	0
Revision	1 738	14 344
Föreningsavgifter	4 140	4 140
Tele - och datakommunikation	904	7 886
Övriga förvaltningskostnader	5 215	7 180
Summa	<u>29 497</u>	<u>51 050</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	32 390 000	32 390 000
Mark	6 150 000	6 150 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>38 540 000</u>	<u>38 540 000</u>
Ingående avskrivningar	-1 889 413	-1 619 497
Årets avskrivningar	-269 916	-269 916
Utgående avskrivningar	<u>-2 159 329</u>	<u>-1 889 413</u>
Redovisat värde	<u>36 380 671</u>	<u>36 650 587</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	21 905 000	21 905 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Summa	<u>27 505 000</u>	<u>27 505 000</u>

NOTER

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet tom	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	3,19%	2027-07-21	4 062 500	4 100 000
Nordea	0,95%	2025-06-18	4 500 000	4 500 000
Nordea	2,13%	2026-06-15	2 677 500	2 812 500
			11 240 000	11 412 500

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	11 240 000	10 062 500
---	------------	------------

Övriga noter

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar		
Pantbrev i fastigheten Fursten Norra 3 i Jönköping	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

Jönköping 2025-02-20

Greger Larsson

Peter Hermansson

Susanne Lilja

Jönköping 2025-

Maria Johansson
Revisor