

Årsredovisning för

BRF Tändsticksberget

769616-7233

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tändsticksberget, 769616-7233, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-13.

Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 590 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 361 780 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 28 i Västerviks kommun. På fastigheten finns en byggnad med 22 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adress är Tändsticksbryggan 5 i Västervik.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	22

Total tomtarea	2 879 kvadratmeter
Total bostadsarea	1 881 kvadratmeter
Total area upplåten med bostadsrätt	2222 kvadratmeter

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 240 297 kr.

Föreningen har en underhållsplan från 2019.

Styrelse och styrelsesuppleanter

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ord. stämma
Eric Adolfsson	Styrelseordförande	2025
Amar Golaic	Ledamot	2026
Maria Idh	Ledamot	2025
Håkan Karlsson	Suppleant	2026
Erik Larsson	Suppleant	2025
Bengt-Arne Nordström	Suppleant	Har avgått fr.o.m. 2025-02-14

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ord. stämma
Adisa Hadzic	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ord. stämma
Inger Jakobsson		2025
Lisbeth Junestam		2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-10-01 då den sänktes med 15,98 %. Under räkenskapsåret 2023 höjdes årsavgiften med 10 %. Årsavgiften höjdes ytterligare 10 % fr.o.m. 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ytterligare höjning med 5 % av årsavgiften fr.o.m. januari 2025.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2024 har KP'z Måleri AB anlitas till att måla om föreningens återvinningshus som en del av föreningens befintliga underhållsplan. Vidare har styrelsen även fattat beslut om ommålning av garagelängorna under kommande räkenskapsår 2025.

Föreningen har även ingått ett tre-årigt avtal med HSB som framgent kommer sköta fastighetsskötsel och städning. Avtalet som tecknades medförde en kostnadssänkning jämfört med tidigare anlita d entreprenör.

Under slutet av 2024 fattades beslut om investering i ny värmeanläggning då den befintliga har på senare tid visat sig fungera allt sämre och inte längre håller tillräcklig standard. Utifrån noggrann utförd offertrunda valdes entreprenören Johanssons Energiteknik AB till att utföra arbetet. Installationen förväntas genomföras under början av 2025.

En ansökan till Naturvårdsverket har lämnats av styrelsen beträffande 2st laddstolpar med 4 uttag i

anslutning till föreningens gästparkering. Föreningen inväntar beslut från Naturvårdsverket under nästkommande år.

De långdragna problemen med fukt/läckage i två lägenheter har trots fogtätning inte upphört. Styrelsen har inlett en undersökning och inväntar nu förslag till åtgärd från entreprenörer. Arbetet fortskrider in på nästa år 2025.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 631	1 409	1 354	1 342
Resultat efter finansiella poster	-80	-283	-44	-8
Soliditet, %	73	73	73	72
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	733	631		
Skuldsättning, kr/kvm	5 904	5 980		
Sparande, kr/kvm	271	152		
Räntekänslighet, %	8	10		
Energikostnader, kr/kvm	149	152		

Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret en förlust på -79 810 kr, varav 441 590 kr avser avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och exkluderas dem blir resultatet 361 780 kr.

Föreningens förlust innebär att årsavgifterna har behövts höjas med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 för att säkerställa finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat res	Årets resultat
Vid årets början	36 150 000	1 858 321	-1 297 272	-283 468
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till underhållsfond		211 000	-211 000	
Balanseras i ny räkning			-283 469	283 468
Årets resultat				-79 810
Vid årets slut	36 150 000	2 069 321	-1 791 741	-79 810

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 791 741
Årets resultat	-79 810
Totalt	-1 871 551
Disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	211 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-240 297
Balanseras i ny räkning	-1 842 254
Summa	-1 871 551

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
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 630 984	1 408 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 630 984	1 408 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-872 071	-839 349
Övriga externa kostnader	4	-80 549	-84 960
Personalkostnader	5	-17 724	-23 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-441 590	-439 933
Summa rörelsekostnader		-1 411 934	-1 387 275
Rörelseresultat		219 050	21 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 873	3 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-314 733	-308 276
Summa finansiella poster		-298 860	-304 871
Resultat efter finansiella poster		-79 810	-283 468
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-79 810	-283 468
Skatter			
Årets resultat		-79 810	-283 468

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	48 564 391	49 005 981
Summa materiella anläggningstillgångar		48 564 391	49 005 981
Summa anläggningstillgångar		48 564 391	49 005 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 038	2 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 591	37 507
Summa kortfristiga fordringar		39 629	40 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 178 773	1 039 428
Summa kassa och bank		1 178 773	1 039 428
Summa omsättningstillgångar		1 218 402	1 079 534
SUMMA TILLGÅNGAR		49 782 793	50 085 515

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 150 000	36 150 000
Fond för yttre underhåll		2 069 321	1 858 321
Summa bundet eget kapital		38 219 321	38 008 321
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 791 741	-1 297 272
Årets resultat		-79 810	-283 468
Summa fritt eget kapital		-1 871 551	-1 580 740
Summa eget kapital		36 347 770	36 427 581
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 894 037	13 118 037
Summa långfristiga skulder		12 894 037	13 118 037
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		224 000	224 000
Leverantörsskulder		74 749	69 011
Skatteskulder		3 671	2 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	238 566	244 117
Summa kortfristiga skulder		540 986	539 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 782 793	50 085 515

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	-79 810	-283 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	435 388	446 016
	355 578	162 548
Betald skatt	902	1 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 480	164 088
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	477	-48
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 388	48 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 345	212 745
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-224 000	-224 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 000	-224 000
Årets kassaflöde	139 345	-56 055
Likvida medel vid årets början	1 039 428	1 095 484
Likvida medel vid årets slut	1 178 773	1 039 429

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	15 873	3 405
Erlagd ränta	314 733	308 276
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	441 590	439 933
Resultatpåverkande upplupna ränteskulder	-6 202	6 083
	435 388	446 016

Investeringar

Investeringar som har gjorts för att bibehålla värdet på fastigheten uppgår till 0 kr.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	115
-Markanläggningar	20

Mark är inte föremål från avskrivningar.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / Antalet kvadratmeter

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / Årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter, bostäder	1 428 972	1 212 914
Hyror, garage	131 168	125 400
Elavgifter	67 954	70 361
Övriga rörelseintäkter	2 890	3
Summa	1 630 984	1 408 678

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation och underhåll	240 297	184 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 240	44 338
Försäkringspremier	28 426	26 567
Kabel- och digital-TV	68 916	70 953
Obligatoriska besiktningar	5 925	2 130
Snö- och halkbekämpning	11 195	14 828
Vatten	83 673	88 683
Fastighetsel	248 293	250 879
Sophantering och återvinning	31 532	46 353
Förvaltningsarvode drift	102 837	109 839
Övriga driftkostnader	5 737	0
Summa	872 071	839 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	50 290	45 000
Arvode, yrkesrevisorer	19 900	20 000
Övriga förvaltningskostnader	1 421	5 243
Kontorsmateriel	450	279
Telefon och porto	1 244	1 162
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	2 250	2 250
Övriga externa kostnader	4 994	11 026
	80 549	84 960

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	14 000	18 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 400	2 400
Sociala kostnader	3 324	2 133
Justering periodisiering	-2 000	0
Summa	17 724	23 033

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	441 590	439 933
Summa	441 590	439 933

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	15 873	3 405
Summa	15 873	3 405

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader från fastighetslån	314 733	308 276
Summa	314 733	308 276

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	50 500 000	50 500 000
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	44 800	0
-Nyanskaffningar	0	44 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 538 819	-4 098 886
-Årets avskrivning enligt plan	-441 590	-439 933
	48 564 391	49 005 981
Redovisat värde vid årets slut	48 564 391	49 005 981
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde lokaler	938 000	938 000
Totalt taxeringsvärde	31 938 000	31 938 000
varav byggnader	26 529 000	26 529 000
varav mark	5 409 000	5 409 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 038	2 599
Summa övriga fordringar	1 038	2 599

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 562	28 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 029	9 081
	38 591	37 507

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	519 154	503 339
Transaktionskonto	659 619	536 089
Summa kassa och bank	1 178 773	1 039 428

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 118 037	13 342 037
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-224 000	-224 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 894 037	13 118 037

Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Slut-förfallodag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
Tjustbygdens sparbank	3,433 %	2025-11-30	4 552 037	12 000	4540037
Tjustbygdens sparbank	1,200 %	2026-10-01	3 790 000	92 000	3698000
Tjustbygdens sparbank	1,200 %	2026-10-01	5 000 000	120 000	4880000
Summa			13 342 037	224 000	13 118 037

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 210	1 888
Upplupna räntekostnader	23 181	29 383
Upplupna elkostnader	35 431	40 951
Upplupna vattenavgifter	7 035	6 264
Upplupna kostnader för renhållning	2 717	2 724
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 500
Upplupna styrelsarvoden	16 400	18 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 092	129 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 650
	238 566	244 118

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 350 000	17 350 000
Summa ställda säkerheter	17 350 000	17 350 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den nya värmeanläggningen har tagits i bruk efter genomförd installation av Johanssons Energiteknik AB. Investeringen av den nya värmeanläggningen uppgick till 422 tkr och beräknas medföra en minskad förbrukning på ca 20% för föreningen.

Underskrifter

Västervik

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Eric Adolfsson

Maria Idh

Amar Golalic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Adisa Hadzic
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende