

Årsredovisning för

Brf Tegelbacken

769619-5317

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 maj 2009 förvärvat fastigheten Vallentuna-Mörby 1:326 i Vallentuna kommun. Lagfart erhöles den 6 juli 2009.

På föreningens fastighet finns tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 35 bostadsrättslägenheter, totala boytan är ca. 2.948 m². Föreningen disponerar 41 parkeringsplatser varav 16 i carport med uttag för motorvärmare och laddning av elbil, 2 platser i carport för enbart motorvärmare, 2 platser utanför carport med uttag för motorvärmare och laddning av elbil, 9 platser med uttag för motorvärmare och 12 platser utan uttag för motorvärmare varav 8 är besöksplatser. Till fastigheten hör också en lokal för undercentral.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt har ett Trygghetspaket hos Bostadsrätterna som inkluderar skydd mot vattenskador. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan via Planima som sträcker sig över 60 år.

Gemensamma utrymmen

Fastigheten består av: gemensamhetslokal, övernattningsrum, tvättstuga, rullstolsförråd, soprum samt ett förrådshus för cyklar med en liten snickarbod.

Föreningens stadgar

Nya stadgar godkändes och registrerades av Bolagsverket 2019-05-02.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 30 april 2022 haft följande sammansättning:

Sonja Hall	Ledamot, Ordförande
Jan Persson	Ledamot, Sekreterare
Gudrun Lindfors	Ledamot, Sekreterare
Jan-Erik Fallsjö	Ledamot
Leif Stendahl	Ledamot
Birgit Göransson	Suppleant
Jonas Persson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna.

Valberedning

Carin Hultblad Sammankallande
Birgitta Olofsson
Gunilla Roos Wurmbach

Revisorer

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Oscar Westerlund Ordinarie
Kristen Holmgren Suppleant
Roger Jarnemark Lekmannarevisor

Väsentliga händelser under året 2023

Styrelsen beslöt att höja avgiften för medlemmarna med 5% fr.o.m. 2024-01-01.

Nycklar och koder

Dafo har utfört årsservice på systemet/databasen. Styrelsen (Sonja) administrerar behovet av extra nycklar och koder.

Kontroll av brandskydd

Brandkontroll sker enligt serviceavtal av Wiab.

Elstolpar

Styrelsen beslöt att avgiften för elstolpe/laddstolpe i carport ska vara 400 kr. (carport 250 kr + elstolpe/laddstolpe 150 kr = 400 kr)

Medlem avläser själv elförbrukningen och anmäler detta till styrelsen. Elförbrukningskostnaden påförs sedan betalningsavin i efterhand på uppdrag av styrelsen till Norrort Boservice.

Samma gäller P-plats. Elstolpe + laddstolpe = 250 kr. Vid laddning av motorfordon avläses förbrukningen och behandlas som ovan.

Elstöd

Föreningen ansökte om elstöd och erhöll 37.823 kr.

Ventilationskontroll OVK

Har utförts i samtliga lägenheter av Wiab..

Telia

har flyttat hemtelefoni från adapter till mobilnätet.

SBAB

500.000 kr har överförts från SHB checkkonto till föreningens konto på SBAB konto med 3,50% rörlig ränta.

Under tre månaders tid är dessa 500.000 kr placerade i ett Placeringskonto hos SBAB med 4,15% ränta. 2023-11-30 - 2024-03-04.

Hissinspektion

Alla hissar har kontrollerats av Kiwa utan anmärkningar.

Brf Tegelbackens "veteranpol" har under verksamhetsåret utfört följande ideella arbeten: Linjemålning p-platser med linjemassa. Rengöring/målning av samtliga utvändiga ytor på cykelförrådet samt rengöring/målning av dörr till soprummet samt dörren till undercentralen. Dessa insatser har besparat föreningens medlemmar 53.180 kr i lägre underhållskostnad.

Väsentliga uppdrag i underhållsplanen samt beslutade åtgärder för räkenskapsåret 2024

Slamsugning av brunnar.

Spolning av avloppsstammar.

Målning av träpanel carport/undercentral/soprum.

Tvättning av enstaka algpåväxt på fasader.

Pågrusning.

Solceller. Styrelsen har tagit in förslag på solceller och IMD.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 (51) medlemmar.

Under året har 0 (1) bostadsrätt överlåtits.

Föreningens ekonomi

Teknisk förvaltning

Löpande avtal med företaget **KTC** gällande serviceavtal för vårt drift-övervakningssystem från 2021-02-10. Avtalet gäller 1 år med uppsägning 6 månader.

Löpande avtal med företaget **Wiab** innehållande serviceavtal med vidhängande fastighetsskötsel.

Avtal med **Crafttech** från 2022-04-01 löpande till 2024-04-15 med uppsägning 3 månader. Gäller trädgårdsskötsel.

Avtal med **Crafttech** från med 2018-01-01 löpande med uppsägning 1 mån. Gäller snöröjning och sandning.

Löpande avtal med städföretaget **Clean Smart Sverige AB**. Avtalet gäller från 2017-05-01 med uppsägning 3 mån.

Löpande avtal för service av hissar med **Hissen AB** från 2018-01-01 förnyas med ett år i taget med uppsägningstid sex månader.

Avtal med **Telia** bredband via fiber 100/100 Mbit/s, med router för trådlös kommunikation, IP-telefoni för fast telefoni, TV-paket kanaler = Lagom och play-tjänster samt surfhastighet upp till 1000 Mbit/s. Gäller från 2020-01-01 med avtalstid 5 år och uppsägningstid 6 mån före avtalsperiodens slut.

Underhållsavtal med **Miele** för service och underhåll av samtliga maskiner i tvättstugan, gäller löpande mellan 2023-03-22 till 2024-03-22.

Löpande avtal med **E-on** för leverans av fjärrvärme. Uppsägning kan ske inom 2 månader från underrättelse om ändring av fjärrvärmepris.

Löpande avtal förbrukning el med **Skellefteå Kraft**, rörligt elpris. Gäller från 2018-05-01 med uppsägning 1 mån.

Löpande avtal elnätet med **Ellevio**. Gäller från 2018-09-01.

Löpande besiktningsavtal med **Kiwa Inspecta** (hissar) gällande från 2018-01-01.

Löpande avtal med fastighetsförsäkringsbolaget **Bostadsrätterna** (försäkringsgivare Folksam) 2023-05-01 t.o.m. 2024-04-30.

Löpande avtal med **Anticimex** trygghetspaketet gäller från 2022-12-11 i 3 år. Ingår i Bostadsrätterna.

Löpande avtal med **Infometric** (digital varmvattenmätning). Gäller från 2020-01-01 i 3 år med 1 års förlängning.

Löpande avtal med **Sustend** (Planima digital underhållsplan). Gäller från 2020-12-20. Förlängs med 1 år i taget.

Löpande avtal med **Televox** (portkodtelefoni) från 2021-11-30.

Dafo Security, serviceavtal gäller från 2022-05-10 i 60 månader. Förnyas automatiskt med 12 månader åt gången med uppsägning senast 3 månader innan.

Föreningen är medlem i **Bostadsrätterna** för ett år i taget. Begäran om utträde måste ske före november månads utgång för att uppsägningstiden ska gälla vid årsskiftet.

Ekonomisk Förvaltning

Föreningen har förlängt avtalet med Norrorts Boservice AB från 2023-01-01 till 2023-12-31. Detta förnyas automatiskt med ett år i taget. Uppsägningstid tre månader.

Föreningen har som extern revisor för 2023 anlitat Finnhammars Revisionsbyrå AB och revisor Oscar Westerlund.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Gästrummet har varit uthyrt i 47 (46) dygn, gemensamhetslokalen 1 (8) gånger.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes år 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2010 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift mellan åren 2016-2020. Från och med år 2021 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens nya stadgar göras årligen minst med beloppet 0,3% av fastighetens taxeringsvärde dvs. 166.800 kr.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Nyckeltal	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	800	769	761	756
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	7 147	7 269	7 368	7 449
Nettoomsättning (tkr)	2 470	2 374	2 345	2 327
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,39	1,15	1,46
Fastighetens belåningsgrad (%)	24,2	24,4	24,6	24,7
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	170	175	171	122
Räntekänslighet	9	9	10	10
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	259	201	196	244
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	94,1	95,5	95,6	95,8
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster	13 522	-29 970	-80 988	86 293

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgiften delat med bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta delat med lån
Soliditet (%)	Eget kapital delat med totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften delat med totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el delat med byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) delat med byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	66 935 000	1 252 140	40 778	-29 970
Disposition av föregående års resultat		218 400	-248 370	29 970
Årets resultat				13 522
Belopp vid årets utgång	66 935 000	1 470 540	-207 592	13 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-207 592
årets resultat	13 522
	-194 070

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes i ny räkning överföres	218 400
	-412 470
	-194 070

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 469 654	2 374 218
Övriga rörelseintäkter		37 823	-
Summa intäkter		2 507 477	2 374 218
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 371 556	-1 330 643
Övriga externa kostnader	3	-99 506	-84 321
Personalkostnader	4	-81 501	-72 628
Avskrivningar	5	-622 577	-622 578
Summa rörelsens kostnader		-2 175 140	-2 110 170
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		332 337	264 048
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28 992	6 722
Räntekostnader		-347 807	-300 740
Summa resultat från finansiella poster		-318 815	-294 018
ÅRETS RESULTAT		13 522	-29 970

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 526 731	88 149 308
Summa materiella anläggningstillgångar		87 526 731	88 149 308
Summa anläggningstillgångar		87 526 731	88 149 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 725	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	65 179	46 906
Summa kortfristiga fordringar		73 904	46 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 200 731	1 902 283
Summa kassa och bank		2 200 731	1 902 283
Summa omsättningstillgångar		2 274 635	1 949 193
SUMMA TILLGÅNGAR		89 801 366	90 098 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 935 000	66 935 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 470 540	1 252 140
Summa bundet eget kapital		68 405 540	68 187 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-207 592	40 778
Årets resultat		13 522	-29 970
Summa fritt eget kapital		-194 070	10 808
Summa eget kapital		68 211 470	68 197 948
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	20 710 002	21 070 002
Summa långfristiga skulder		20 710 002	21 070 002
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	360 000	360 000
Leverantörsskulder		108 246	83 642
Skatteskulder		108 780	104 230
Övriga skulder		3 257	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	299 611	282 679
Summa kortfristiga skulder		879 894	830 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 801 366	90 098 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 859	264 048
Justeringar som ej ingår i kassaflödet	622 577	622 578
Betald ränta	-318 815	-294 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 621	592 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga fordringar	-11 529	-15 536
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	39 356	8 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 448	585 098
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-360 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-290 000
Årets kassaflöde	298 448	295 098
Likvida medel vid årets början	1 902 283	1 607 185
Likvida medel vid årets slut	2 200 731	1 902 283

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Från 2020 har byggnaderna skrivits av med 0,8 % och avskrivningstiden ändras så att den totala avskrivningsplanen uppgår till 120 år.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden, varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningstid för nybyggd carport (2012) 363.980 kr på 10 år. Avskrivningstid för laddstolpar (2021) 131.838 på 5 år.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 205 667	2 100 636
Hysesintäker	96 400	96 700
Vatten	31 058	44 266
El	2 307	-
Hysesintäkt bredband	126 000	121 800
Hysesintäkt övernattningslägenhet	8 100	10 800
Övriga intäkter	122	16
	2 469 654	2 374 218

Not 2 Driftkostnader

Unerhåll enligt plan	126 766	-
Reparation och underhåll	87 628	185 350
Fastighetsskötsel	78 085	73 311
Trädgårdsskötsel	109 302	156 939
Snöröjning/sandning	142 957	109 167
Städning	42 672	41 672
Hiss kostnader	39 144	16 278
Fastighetsel	169 897	200 739
Värme	246 772	229 018
Vatten och avlopp	85 141	84 688
Avfallshantering	46 314	38 583
Fastighetsförsäkring	35 483	28 437
Kabel TV och bredband	105 780	115 396
Fastighetsskatt	55 615	51 065
	1 371 556	1 330 643

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	18 125	17 500
Ekonomisk förvaltning	52 914	48 421
Övriga förvaltningskostnader	28 467	18 400
	99 506	84 321

Not 4 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	73 200	65 900
Sociala kostnader	8 301	6 728
	<u>81 501</u>	<u>72 628</u>

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad 73 333 333 73 333 333

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad **73 333 333** **73 333 333**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -4 265 051 -3 671 590

Årets avskrivningar -593 461 -593 461

Utgående ackumulerade avskrivningar **-4 858 512** **-4 265 051**

Anskaffningsvärde mark

18 666 667 18 666 667

Bokfört värde byggnad och mark **87 141 488** **87 734 949**

Taxeringsvärde byggnader 56 000 000 56 000 000

Taxeringsvärde mark 16 800 000 16 800 000

72 800 000 72 800 000

Fastighetsförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde 343 500 343 500

343 500 **343 500**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -8 244 -5 496

Årets avskrivningar -2 748 -2 748

Utgående ackumulerade avskrivningar **-10 992** **-8 244**

Bokfört värde fastighetsförbättringar **332 508** **335 256**

Garage och laddstolpar

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde garage 363 981 363 981

Ingående anskaffningsvärde laddstolpar 131 838 131 838

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **495 819** **495 819**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -416 716 -390 348

Årets avskrivningar -26 368 -26 368

Utgående ackumulerade avskrivningar **-443 084** **-416 716**

Bokfört värde garage och laddstolpar **52 735** **79 103**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	21 361	18 735
Telia	9 616	-
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 867	14 391
Hiss	-	8 460
Bostadsrätterna	5 320	5 320
Avläsning vatten	15 464	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 551	-
	65 179	46 906

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	3,10 %	2027-06-01	6 382 500	6 622 500
Handelsbanken	0,99 %	2025-06-30	6 640 000	6 760 000
Handelsbanken	0,98 %	2026-06-01	8 047 502	8 047 502
Avgår kortfristig del			-360 000	-360 000
			20 710 002	21 070 002

Fastighetsinteckningar 25 323 000 25 323 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	700	-12 196
Förutbetald årsavgift	214 155	197 883
Upplupna värmekostnader	39 661	36 210
Upplupna kostnader el	21 720	37 407
Upplupna kostnader städning	3 375	3 375
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
	299 611	282 679

Vallentuna den

Sonja Hall
Ordförande

Jan Persson
Ledamot

Jan-Erik Fallsjö
Ledamot

Leif Stendahl
Ledamot

Gudrun Lindfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Min granskningsrapport har lämnats den

Oscar Westerlund
Auktoriserad Revisor

Roger Jarnemark
Lekmannarevisor