

Årsredovisning
för
Brf Tegnérslunden Nr 49
702002-3136
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Tegnérslunden Nr 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-12 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten med äganderätt och föreningen har en underhållsplan.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bergslagen 26

Kommun: Stockholm

Uppvärmning: Fjärrvärme via Stockholm Exergi

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkring AB.

Försäkringen täcker även sanering av skadedjur och ohyra i bostadslägenheter. Försäkringen omfattar också utökad skydd för bostadsrättsförening omfattande allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1885 och består av två flerbostadsbyggnader med 6 respektive 5 våningar plus källare. Till fastigheten hör en separat byggnad som utnyttjas till föreningens tvättstuga.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Två av bostadsrätterna är sammanslagna till en enhet varför lägenhetsfördelningen för bostadsrätter i praktiken är enligt nedanstående.

1 rok 2 rok 4 rok

19 st 6 st 1 st

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

st

Övriga avtal

Lokalvård trapphus och tvättstuga: Dacor Tjänster AB

Kabel TV och bredband: Tele2

Elbolag: Ellevio (nät) och Vattenfall (förbrukning)

Fjärrvärme: Stockholm Exergi AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
OVK	2024
Stamspolning	2021
OVK	2018
Fasadrenovering	2016
Noxydebehandling av plåttak	2016
Energi- och ljudisolerade fönster	2011
Uppvärmningssystem	2005
Renovering av trapphusen	2004-2006
Omputsning av fasad	2004-2006
Rörstambyte WC/Badrum (gathus)	2004-2005
Tak	2000
Elstambyte	1975-1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid föreningsstämman 2024 antogs beslut om höjning av årsavgiften med 4% från 1 januari 2025.

Under 2024 har föreningen haft;

- en lägenhet som genomfört renovering vilken krävt styrelsens godkännande. Medlemmen har inkommit med våtrumsintyg och övriga efterfrågade dokument efter slutförd byggnation.
- ett försäkringsärende, en vattenskada från trycksatt kyl/frys i lägenhet 19/20 som också påverkade lägenhet 16.

Under 2024 har inga större underhållsarbeten utförts.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrätter i föreningen: 26

Antalet hyreslägenheter: 1

Antal medlemmar (2024-12-31): 32

Av föreningens bostadsrätter har fyra (lgh nr 6, 9, 12 och 22) överlåtits under 2024.

at

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 1 januari till 31 december 2024

Christer Andersson	Ledamot	Ordförande, sekreterare & kassör
Jan Andersson	Ledamot	
Robin Oldenstam	Ledamot	
Roger Lund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under 2024 haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor (intern)

Elias Henning

Valberedning

Inger Haglund och Backa Hans Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2024

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 103 623 kr efter avskrivningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8,5% från 1 januari 2024. Vid föreningsstämman 2024 beslutades att höja årsavgiften med 4% från 1 januari 2025.

Lån

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 2024 två lån hos Swedbank:

Lån 1	716 000 kr.
Lån 2	1 100 000 kr.
Totalt	1 816 000 kr.

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 2024 följande tillgångar hos Swedbank:

Konto 1	824 258 kr.
---------	-------------

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. I färdigbyggda flerbostadshus beräknas numera avgiften efter antal bostadslägenheter. Räkenskapsåret 2024 var avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens lån hos Swedbank har löpt med rörlig 3-månadersränta under 2024 och hade vid utgången av 2024 räntan 3,281%.

✓

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	887	827	809	793
Resultat efter finansiella poster	104	151	166	38
Soliditet (%)	88	88	86	86
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	789	729	686	665
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	1 784	1 843	2 254	2 367
Skuldsättning per kvm totalyta*	1 770	1 828	2 237	0
Sparande per kvm (kr)*	250	266	213	0
Räntekänslighet (%)*	2	3	3	0
Energikostnad (kr)*	289	264	203	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	78	85	86	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter samt intäkter för bredband dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	130 531	0	0	130 531
Uppskrivningsfond	16 200 000	0	0	16 200 000
Upplåtelseavgift	1 388 201	0	0	1 388 201
Fond för yttre UH	1 448 202	0	147 000	1 595 202
Balanserat resultat	-3 168 406	151 335	-147 000	-3 164 071
Årets resultat	151 335	-151 335	103 623	103 623
Belopp vid årets utgång	16 149 863	0	103 623	16 253 486

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 164 071
årets vinst	103 623
	-3 060 448

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	147 000
i ny räkning överföres	-3 207 448
	-3 060 448

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	887 277	827 084
Övriga rörelseintäkter	3	136 613	34 076
Summa rörelseintäkter		1 023 890	861 160
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-337 591	-368 748
Driftskostnader	5	-349 916	-163 518
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-41 710	-38 754
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar	8	-125 856	-125 856
Summa rörelsekostnader		-855 073	-696 876
Rörelseresultat		168 817	164 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 588	20 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 782	-33 860
Summa finansiella poster		-65 194	-12 949
Resultat efter finansiella poster		103 623	151 335
Årets resultat		103 623	151 335

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

17 417 503

17 543 359

Summa materiella anläggningstillgångar

17 417 503

17 543 359

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

1 540

1 540

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 540

1 540

Summa anläggningstillgångar

17 419 043

17 544 899

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

123 072

90 954

Övriga fordringar

3 640

4 071

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 364

25 286

Summa kortfristiga fordringar

153 076

120 311

Kassa och bank

Kassa och bank

824 258

683 794

Summa kassa och bank

824 258

683 794

Summa omsättningstillgångar

977 334

804 105

SUMMA TILLGÅNGAR

18 396 377

18 349 004

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		1 518 732	1 518 732
Uppskrivningsfond		16 200 000	16 200 000
Fond för yttre underhåll		1 595 202	1 448 202
Summa bundet eget kapital		19 313 934	19 166 934
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 164 071	-3 168 406
Årets resultat		103 623	151 335
Summa ansamlad förlust		-3 060 448	-3 017 071
Summa eget kapital		16 253 486	16 149 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 816 000	1 876 000
Leverantörsskulder		33 485	35 137
Skatteskulder		4 212	5 498
Övriga skulder		3 061	3 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 133	279 445
Summa kortfristiga skulder		2 142 891	2 199 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 396 377	18 349 004

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	103 623	151 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125 856	125 856
Betald skatt	-855	1 043

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

228 624 278 234

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-32 118	10 352
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 078	-2 132
Förändring av leverantörsskulder	-1 652	11 395
Förändring av kortfristiga skulder	6 688	15 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 464	313 046

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-60 000	-419 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-419 000

Årets kassaflöde

140 464 -105 954

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	683 794	789 748
Likvida medel vid årets slut	824 258	683 794

OK

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 K2, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Fönsterrenovering	10 år
Stambyte	40 år
Fasad	30 år

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 9)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	758 576	698 873
Hyror bostäder	84 000	85 311
Bredband	44 700	42 900
	887 276	827 084

I Årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övr ersättningar och intäkter	6 174	2 391
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 732	9 148
Uthyrning i andrahand	8 259	15 978
Utdelning Brandkontoret	2 024	1 900
Erhållna statliga bidrag	0	4 659
Försäkringsersättning	114 424	0
	136 613	34 076

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	0	-64 593
El	-30 291	-29 314
Värme	-222 915	-201 619
Vatten och avlopp	-43 686	-39 684
Sophämtning/renhållning	-36 448	-31 600
Funktionskontroll fjärrvärme	-4 250	-1 937
Öresutjämning	-1	0
	-337 591	-368 747

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-21 336	-17 384
Övriga fastighetskostnader	-18 739	-18 155
Obl besiktningskost OVK,hiss	-27 975	0
Fastighetsförsäkring	-39 702	-36 240
Kabel-tv	-5 312	-4 991
Fastighetsskatt	-44 010	-42 903
Sotning	-6 175	0
Bredband	-45 256	-43 845
Vattenskada	-141 411	0
	-349 916	-163 518

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	-2 790	-3 394
Fastighetsförvaltning	-34 620	-32 500
Möteskostnader	-4 300	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-860
	-41 710	-38 754

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	0
	0	0

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-6 999	-6 999
Ombyggnad	-118 857	-118 857
	-125 856	-125 856

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 899 869	16 899 869
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 899 869	16 899 869
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-483 990	-476 991
Årets avskrivningar enligt plan	-6 999	-6 999
Utgående avskrivning enligt plan	-490 989	-483 990
Planenligt restvärde vid årets slut	16 408 880	16 415 879
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 000 000	13 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
	49 000 000	49 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	0	0
	49 000 000	49 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 382 788	3 382 788
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 382 788	3 382 788
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 255 308	-2 136 451
Årets avskrivningar enligt plan	-118 857	-118 857
Utgående avskrivning enligt plan	-2 374 165	-2 255 308
Planenligt restvärde vid årets slut	1 008 623	1 127 480
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	16 408 880	16 415 879
Ombyggnad	1 008 623	1 127 480
	17 417 503	17 543 359

OK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

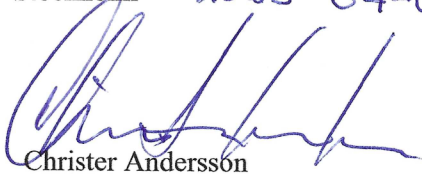
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank hypotek AB (publ)	3,281	2025-02-28	716 000	776 000
Swedbank hypotek AB (publ)	3,281	2025-02-28	1 100 000	1 100 000
			1 816 000	1 876 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 816 000	1 876 000

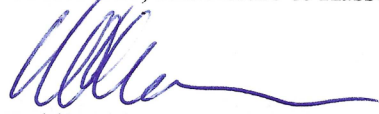
Not 11 Ställda säkerheter

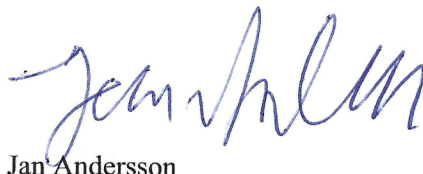
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 244 000 2 244 000	2 244 000 2 244 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-04-07


Christer Andersson
Ordförande, sekreterare & Kassör


Robin Oldenstam
Ledamot


Jan Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats


Elias Henning
Revisor