

Brf Tegelbruket 2
Org nr 769631-8851

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Leif Kadin	Ordförande	2026
Anna-Lena Edwinson	Ledamot	2026
Saud Babacic	Ledamot	2026
Anders Blomqvist	Ledamot	2026
Jan Strömberg	Ledamot	2025
Gustav Holm	Ledamot	2025
Daniel Appel	Ledamot	2025
Sture Halvarsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-06-25.

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valbredning valdes Vasilios Tsarapatsanis (sammankallande) och Dimitra Papa.

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

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp till styrelsearvode, att fördelas enligt styrelsens beslut.

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:614 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 4 620 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 313 m². Föreningen disponerar över 46 garageplatser i gemensamhetsanläggning, total yta 1 188 m². Utöver garageplatserna disponerar föreningen över 2 motorcykelplatser.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2052. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 42 mnkr. Avsättning till fond för yttre underhåll justeras över tid och ses årligen över i syfte att täcka framtida underhållsåtgärder enligt underhålls-/finansieringsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Föreningen har tecknat en gemensam tilläggförsäkring med Folksam via Söderberg och Partners med ett bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter (medlemmarna behöver därmed ej ha bosträttstillägg i den privata hemförsäkringen).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktiga i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 1) och Vilunda 1:613 (Brf Tegelbruket 3).

GA40: omfattar anordning för avledning av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark. Delägarförvaltning sker tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och Brf Tegelbruket 3. Andelstal 59/154.
GA42: omfattar parkeringsgarage på markplan inklusive in- och utfart. Delägarförvaltning med Brf Tegelbruket 3. Andelstal 46/57.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende tillträde för underhåll av fasad/byggnad. Erforderliga servitut till förmån för föreningens fastighet finns även avseende dränerings- och dagvattenledningar inklusive brunnar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Thomas Taxi	frisörsalong	ja	50	2027-12-31
Kullens Trafikskola AB	trafikskola	ja	99	2027-01-31
Fastighetsförmedling Sigtuna AB	kontor/butik	ja	105	2026-10-31
Linda Beauty Salon	frisör/skönhetsalong	ja	59	2026-12-31
MBF Parkerings AB	garageplatser	ja	46	2027-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av föreningens garageplatser, i syfte att återfå investeringsmoms från byggtiden.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nybyggnadsår och värdeår 2017. Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (inkl. garage) utgår med 1% fr.o.m. värdeåret.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Se information om årsavgift per kvm i flerårsöversikten på s.5, samt not 3.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med Renew Service AB för att sköta den tekniska förvaltningen av fastighet, fastighetsskötsel och lokalvård, samt för garaget GA:42.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) avseende administrativ och ekonomisk förvaltning. Avtalet löper om 3 år och förlängdes senast 2025-01-01.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen höjde årsavgifterna med 15 %, avgiften för garageplats med 200 kr (till 1 000 kr) och avgiften för varmvatten med 10 kr/kbm (till 95 kr/kbm). Avgift för TV/bredband lämnades oförändrad.
- Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-24, och 2024-05-22 fattades beslut om att anta nya stadgar för föreningen. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-06-25.
- För den gemensamma gården (GA:40) med de två övriga bostadsrättsföreningar i kvarteret genomfördes följande:
 - Nya bänkar och bord köptes in. De utrangerade möblerna såldes på Blocket. Pergolas och möbler av lärkträ fick underhåll genom inoljning. Den gamla sönderfallande muren runt rabatten vid grillplatsen revs och murades upp på nytt som en garantiåtgärd av JM. I grindarna till gården ändrades låsfunktionen till att använda tagg istället för kod. Nytt avtal med förlängning har tecknats med Lövhagen för skötsel av vår gemensamma gård
- JM lyckades äntligen justera inställningen av ventilationsfläkten så att den startar automatiskt igen efter störning på elnätet.
- Ett flertal vattenskador har inträffat under året. I samtliga fall beror det på att bostadsrättshavaren inte har hållit hålet för kondensvatten öppet. Föreningen har drabbats av betydande kostnader och arbete p.g.a. detta.
- Två av föreningens fastighetslån tecknades om under våren.
- Elleveransavtalet med Vattenfall förlängdes med ytterligare tre år.
- Avtal har ingåtts med MBF om att de sköter vår kö till garageplatserna.
- Ventilationsfilter i samtliga bostäder och lokaler byttes enligt underhållsplanen under hösten.
- Samtliga entrédörrar på Väsbyvägen och Lergropsvägen har fått nya tätningslister.
- Utbyte av mottagare för öppning av garageporten skedde då det under en längre tid var fel på funktionen.
- Föreningen har gått med i den ideella fastighetsägarförening Tryggare Väsby via Väsbyhem som jobbar lokalt för trygghet och säkerhet i Upplands Väsby.

Föreningen har via Tryggare Väsby fått en säkerhetsgenomgång av fastigheten med förslag på åtgärder. Resultatet blev att vi i det stora hela har god säkerhet. Den främsta anmärkningen var att brytskydden på entrédörrar och dörrar till garage bör förbättras. Styrelsen avser att titta närmare på detta och ta fram offerter för en sådan uppgradering innan beslut fattas. Vi har även varit med på ett seminarium som handlar om olaglig andrahandsuthyrning av lägenheter.
- Balkongbygglov. Slutbesked har erhållits från kommunen på utförda inglasningar. För de som önskar inglasning i framtiden måste bygglov sökas för varje enskilt tillfälle.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 257 290	4 595 033	4 458 357	4 089 418
Resultat efter finansiella poster	kr	-597 786	-382 136	160 679	-127 154
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	209	180	90	57
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	800	696	663	650
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	884	770		
Skuldsättning per kvm	kr	9 333	9 431	9 607	9 852
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 366	12 496	12 728	13 053
Energikostnad per kvm	kr	135	120	112	120
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,5	18,0	19,2	20,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,0	16,2		
Sparande per kvm	kr	157	195	279	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	77,67	76,15		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd och försäkringsersättning.

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 det redovisade resultatet. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens skuldsättning per kvm bostadsrätt är på en högre nivå, vilket är helt rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Att fastigheten är nyproducerad bidrar även 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.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s 10. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan, och under året har en finansieringsplan tagits fram för de kommande 15 åren. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	111 144 000	65 801 000	1 160 408	-89 138	-382 136
Reservering till yttre fond			592 000	-592 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-153 804	153 804	
Balansering av föregående års resultat				-382 136	382 136
Årets resultat					<u>-597 786</u>
Belopp vid årets utgång	111 144 000	65 801 000	1 598 604	-909 470	-597 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-909 470
Årets resultat	-597 786
	<u>-1 507 256</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	910 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-44 989
I ny räkning balanseras	-2 372 267
	<u>-1 507 256</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-597 786
Dispositioner	-865 011
	<u>-1 462 797</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 463 615
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 257 290	4 595 033
Övriga rörelseintäkter		0	79 242
Summa rörelseintäkter		5 257 290	4 674 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 098 800	-2 024 451
Periodiskt underhåll	5	-44 989	-153 804
Övriga externa kostnader	6	-250 810	-291 006
Arvoden och personalkostnader	7	-141 005	-131 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 511 148	-1 499 431
Summa rörelsekostnader		-4 046 752	-4 100 616
Rörelseresultat		1 210 538	573 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	53 972	24 448
Räntekostnader		-1 862 296	-980 243
Summa finansiella poster		-1 808 324	-955 795
Resultat efter finansiella poster		-597 786	-382 136
Årets resultat		-597 786	-382 136
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-597 786	-382 136
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		44 989	153 804
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-910 000	-592 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 462 797	-820 332

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	230 584 220	232 063 650
Inventarier, verktyg och installationer	10	216 547	189 678
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>230 800 767</u>	<u>232 253 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	960 191	1 440 285
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>960 191</u>	<u>1 440 285</u>
Summa anläggningstillgångar		231 760 958	233 693 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12	3 125
Övriga fordringar	12	583 743	567 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 194	72 780
Klientmedel i SHB		2 805 242	1 837 003
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 465 191</u>	<u>2 480 787</u>
Summa omsättningstillgångar		3 465 191	2 480 787
Summa tillgångar		235 226 149	236 174 400

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		176 945 000	176 945 000
Fond för yttre underhåll		1 598 604	1 160 408
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>178 543 604</u>	<u>178 105 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-909 470	-89 138
Årets resultat		-597 786	-382 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 507 256</u>	<u>-471 274</u>
Summa eget kapital		177 036 348	177 634 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	37 850 000	18 130 000
Summa långfristiga skulder		37 850 000	18 130 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	19 280 000	39 600 000
Leverantörsskulder		215 939	200 987
Skatteskulder		0	6 261
Övriga skulder	15	159 953	102 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		683 909	500 842
Summa kortfristiga skulder		20 339 801	40 410 266
Summa eget kapital och skulder		235 226 149	236 174 400

Kassaflödesanalys

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 210 539 573 659

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 511 148 1 499 431

Erhållen ränta 53 972 24 448

Erlagd ränta -1 862 296 -980 243

913 363 **1 117 295**

Ökning/minskning kundfordringar 2 764 499

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -18 930 -11 282

Ökning/minskning leverantörsskulder 14 952 101 942

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 234 583 -169 420

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 146 732** **1 039 034**

Investeringsverksamheten

Återbetalning av investeringsmoms 480 094 480 094

Investeringar i materialalla anläggningstillgångar 0 -119 364

Förvärv av inventarier -58 587 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **421 507** **360 730**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -600 000 -1 075 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-600 000** **-1 075 000**

Årets kassaflöde **968 239** **324 764**

Likvida medel vid årets början 1 837 003 1 512 239

Likvida medel vid årets slut **2 805 242** **1 837 003**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella 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.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Kameraövervakning	15 år
Grindparti	15 år
Porttelefoni	10 år
Väderskydd	15 år
Cykelställ	10 år
Utemöbler	5 år

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 sparatet 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 sparatet 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.

Årsavgifters 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

- Under 2025 planeras det att växtligheten på gården ska få en översyn i form av beskärning av buskar och träd samt viss nyplantering i rabatter. Avsikten är, av kostnadsskäl, att göra det etappvis under en treårsperiod.
- I enlighet med underhållsplanen avser föreningen under 2025 att olja in staketen som finns vid uteplatserna, göra en inspektion av taken samt bättringsmålningarna i garaget.
- Inför 2025 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften, garageavgiften och varmvattenavgiften. Däremot höjs avgiften för TV/Bredband med 25 kr/månad fr.o.m. februari 2025.
- Föreningen har fått en ny hyresgäst i lokalen på Väsbyvägen 7A. Tomas Taxi som kommer att fortsätta bedriva frisörverksamhet. Övertagandet sker 1 januari 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 696 084	3 213 960
Hyror lokaler	688 368	616 172
Hyror parkering	427 200	382 140
Vattenavgifter (IMD)	231 400	189 731
Bredband/fiber	155 760	155 760
Hyrestillägg - prel. fastighetsskatt lokaler	46 476	46 476
Övriga intäkter	29 927	30 443
Brutto	5 275 215	4 634 682
Hyresförluster vakanser lokaler	-17 925	-26 400
Hyresförluster vakanser garage	0	-10 780
Övriga vakanser hyresförluster	0	-2 468
Summa nettoomsättning	<u>5 257 290</u>	<u>4 595 034</u>

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och bredband/fiber för föreningens medlemmar. Årsavgiften för vatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering). Årsavgiften för bredband/fiber debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	245 216	241 824
Reparationer, löpande underhåll	287 614	349 005
Elavgifter (exkl. el i garaget)	217 640	179 107
Uppvärmning	373 142	345 780
Vatten och avlopp	238 076	206 751
Renhållning	144 135	156 490
Försäkringar	53 828	62 232
Avgift GA:40 *	162 935	108 974
Avgift GA:42 **	56 447	63 019
Kabel-TV/Internet	171 443	160 918
Övriga fastighetskostnader	70 314	72 342
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 010	78 010
Summa driftskostnader	<u>2 098 800</u>	<u>2 024 452</u>

* GA:40 Gården: inkluderar trädgårdsskötsel, snöröjning, lekplatsbesiktning, inköp grindar.

** GA:42 Garaget: inkluderar el, tillsyn, teknisk förvaltning, service garageportar, städning.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Filter	44 989	0
Stamspolning	0	48 179
Inbrottsplåtar	0	40 000
Byte nödtelefon	0	65 625
Summa periodiskt underhåll	<u>44 989</u>	<u>153 804</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 074	1 190
Kontorsmaterial	1 551	2 828
Kommunikation	12 251	11 923
Porto	360	244
Revision	29 400	28 125
Föreningsmöten	12 173	5 095
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 295	66 648
Övriga förvaltningskostnader	41 172	66 216
Konsultarvoden	20 872	54 375
Övriga externa tjänster	45 142	47 833
Medlems- och föreningsavgifter	15 519	6 530
Summa övriga externa kostnader	<u>250 809</u>	<u>291 007</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	26 405	26 924
Summa arvoden, personalkostnader	<u>141 005</u>	<u>131 924</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	52 698	23 154
Övriga ränteintäkter	1 274	1 294
Summa finansiella intäkter	<u>53 972</u>	<u>24 448</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	169 293 310	169 173 946
Inköp (väderskydd)	0	119 364
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 293 310	169 293 310
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 016 863	-6 537 433
Årets avskrivningar	-1 479 430	-1 479 430
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 496 293	-8 016 863
Utgående planenligt värde	<u>159 797 017</u>	<u>161 276 447</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>230 584 220</u>	<u>232 063 650</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 200 000	105 200 000
Taxeringsvärde mark	21 201 000	21 201 000
	<hr/>	<hr/>
	126 401 000	126 401 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	118 600 000	118 600 000
Lokaler, del av garage GA:42	7 801 000	7 801 000
	<hr/>	<hr/>
	126 401 000	126 401 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	274 194	274 194
Inköp utemöbler gården (GA:40)	58 587	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 781	274 194
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 516	-64 515
Årets avskrivningar	-31 718	-20 001
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 234	-84 516
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>216 547</u>	<u>189 678</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Investeringsmoms garage	2 250 656	2 250 656
Investeringsmoms lokal	951 433	951 433
- Ackumulerat utbetalt	-1 761 804	-1 281 710
- Omklassificering kortfristig del	-480 094	-480 094
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>960 191</u>	<u>1 440 285</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	8 515	7 724
Skattefordringar	640	0
Investeringsmoms	480 094	480 094
Brf Tegelbruket 3 GA:42	3 300	0
Vattenavgifter aug-dec	91 194	80 061
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>583 743</u>	<u>567 879</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	3,314	2025-01-28	19 280 000
SEB	3,530	2027-03-28	19 150 000
SEB	3,930	2026-03-28	18 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 130 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-600 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-18 680 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			37 850 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			54 130 000

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	65 555 000	65 555 000
Summa ställda säkerheter	65 555 000	65 555 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	66 453	47 764
Skulder till MBF	0	1 312
Deponerade medel (lokaler)	93 500	53 100
Summa övriga kortfristiga skulder	159 953	102 176

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Leif Kadin
Ordförande

Anna-Lena Edwinson

Saud Babacic

Jan Strömberg

Anders Blomqvist

Gustav Holm

Daniel Appel

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

LEIF KADIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 10:49:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Helge Kadin

Leif Kadin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.73.19

ANNA-LENA EDWINSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-26 20:52:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA-LENA EDWINSON

Anna-Lena Edwinson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.206.23

JAN STRÖMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 12:30:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN STRÖMBERG

Jan Strömberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.71.132.57

DANIEL APPEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 10:05:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL APPEL

Daniel Appel

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.118.60

SAUD BABACIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 10:11:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAUD BABACIC

Saud Babacic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.207.144

ANDERS BLOMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 06:41:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Blomqvist

Anders Blomqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.85.247

GUSTAV HOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-26 07:03:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustav Magnus Holm

Gustav Holm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.210.4.34

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 19:33:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98