

Årsredovisning
för
Brf Tegelmuren Gustavsberg
769639-0363

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Brf Tegelmuren Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen är ägare till marken och därmed betalar ingen tomträttsavgäld.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen är medlem i Porslinsgaragets Samfällighetsföreningen som förvaltar ett garage, föreningens andel är 293 av totala 9999 andelar.

Försäkring: Fullvärdesförsäkring är tecknad med Protector försäkringar löpt ut 24-01-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christina Wattjersson
Gabriella Bernhoff
Aino Östergren
Christoffer Wallertz
Sven Inge Bergsten
Siw Wiblom

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2023-12-06
2024
2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

David Walman

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Johan Sundkvist
Simon Knudsen

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
26	Lägenheter	1390
4	Radhus	432
30	Totalt	1822

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- ☐ Vi har upprättat checklista enl. miljöbalken efter krav fr kommunen (upprättat i egen regi, men kommunen har debiterat ca 6 000 kr)
- ☐ Tagit fram energideklaration kostnad 10 000 kr
- ☐ Reklamationsarbete balkonger efter särskild besiktning som brf gjorde 2022
- ☐ Tagit fram kompletterad brandskyddsdocumentation med ritningar och checklistor.
- ☐ Ordnat så att bygglov för vinden erhållits
- ☐ Startat med SBA Systematisk brandskyddsarbete
- ☐ Utfört radonmätning
- ☐ Startat i egenregiarbete med underhållsplanen
- ☐ Ordnat med Gruppavtal tele 2
- ☐ Ändrat styrelsen efter extra stämma
- ☐ Avgiftshöjning

Medlemsinformation

Årsstämman för 2022 hölls den 2023-05-15. Två extra stämmor hölls under 2023 första den 2023-06-20 och den andra 2023-12-06 där bland annat val av revisor då företagsledningen hos Grant Thornton tog ett beslut att inte ska arbeta med äkta bostadsrättsföreningar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46 st.
Tillkommande medlemmar	3 st.
Avgående medlemmar	5 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (16 mån)
Nettoomsättning	1 474	902	21
Resultat efter finansiella poster	-1 848	-1 234	11
Eget kapital	96 654	98 502	25 038
Balansomslutning	120 310	122 187	107 361
Soliditet (%)	80,3	80,6	23,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 560	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 560	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-89	0	0
Räntekänslighet (%)	15,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Brf Tegelmuren har som många andra bostadsrättsföreningar i Sverige haft ett tufft ekonomiskt år mer både stigande räntor, högre marknadspriser och inte minst stigande energikostnader.

Föreningen tog tidigt ett beslut att tillfälligt stoppa amortering av föreningens lån i god dialog föreningens lånefinansiär, Svenska Handelsbanken. Bakgrunden och beslutade resonemang som låg bakom styrelsens beslut var den alltmer osäkra räntemarknaden där mycket snabbt stigande räntor tillfälligt kompenseras genom minskad amortering. Amortering har dock alltid varit styrelsens och föreningens fokus över tid men skall balanseras med rådande ränteläge på lånemarknaden.

Styrelsen har under året genomfört stora kostnadsbesparande åtgärder samt två större avgiftshöjningar om totalt 30% för att parera den nya kostnadsbild som vår nyskapade bostadsrättsförening nu står inför jämfört med den spekulerade och ursprungliga kalkyl som föreningens avgift har utgått från.

Under 2024 ser vi antligen ett positivt kassaflöde i budget som minimerar föreningens kassaflödesrisk under nästa år. Parallellt finns det en tydlig långsiktig kalkyl med en justerad 14års-prognos med de nya marknadsförutsättningarna över tid. Ränteutvecklingen under 2024 kommer vara avgörande för eventuella kommande avgiftshöjningar. Styrelsen har beredskap att under 2025 öka avgiften med ytterligare 12% för att täcka den kassaflödeseffekt som en amorteringsåtergång skulle kräva.

Styrelsen ser i dagsläget inga risker med föreningens kassaflöde på kort eller lång sikt. Styrelsen har också haft god information med föreningens medlemmar och vid flertalet tillfällen beskriva det ekonomiska läget och de åtgärder som finns att tillgå. Flera alternativ finns för det i dagsläget inte finns en risk för föreningens kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 780 000	19 945 000		10 641	-1 233 754	98 501 887
Disposition av föregående års resultat:			28 400	-1 262 154	1 233 754	0
Årets resultat					-1 848 265	-1 848 265
Belopp vid årets utgång	79 780 000	19 945 000	28 400	-1 251 513	-1 848 265	96 653 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 251 513
årets förlust	-1 848 265
	-3 099 778
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 099 778
	-3 099 778

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 474 347	901 635
Övriga intäkter		102 716	7 248
		1 577 063	908 883
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-652 182	-612 505
Övriga kostnader		-106 041	-86 183
Personalkostnader		-63 899	-61 805
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 782 300	-1 039 675
		-2 604 422	-1 800 168
Rörelseresultat		-1 027 359	-891 285
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	7 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-820 972	-349 768
		-820 907	-342 468
Resultat efter finansiella poster		-1 848 266	-1 233 753
Resultat före skatt		-1 848 266	-1 233 753
Årets resultat		-1 848 265	-1 233 754

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	119 803 025	121 585 325
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
		119 803 025	121 585 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		119 803 025	121 585 325
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		293 435	248 717
Övriga fordringar		12 035	86 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 537	78 635
		355 007	414 037
<i>Kassa och bank</i>		151 798	187 207
Summa omsättningstillgångar		506 805	601 244
SUMMA TILLGÅNGAR		120 309 830	122 186 569

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 780 000	79 780 000
Uppåtelseavgifter		19 945 000	19 945 000
Fond för yttre underhåll	10	28 400	0
		99 753 400	99 725 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 251 513	10 641
Årets resultat		-1 848 265	-1 233 754
		-3 099 778	-1 223 113
Summa eget kapital		96 653 622	98 501 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 442 500	22 885 000
Summa långfristiga skulder		11 442 500	22 885 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 442 500	0
Leverantörsskulder		14 202	71 895
Aktuella skatteskulder		113 600	144 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		643 406	582 987
Summa kortfristiga skulder		12 213 708	799 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 309 830	122 186 569

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 848 265	-1 233 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 782 300	1 039 675
Betald skatt	-12 035	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-78 000 -194 079

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-44 718	-192 166
Förändring av kortfristiga fordringar	115 783	-22 653
Förändring av leverantörsskulder	-57 693	-5 335 216
Förändring av kortfristiga skulder	29 219	14 541

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-35 409 -5 729 573

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-17 998 728
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -17 948 728

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	74 697 500
Upptagna lån	0	22 885 000
Amortering av lån	0	-76 344 895

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 21 237 605

Årets kassaflöde

-35 409 -2 440 696

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 187 207 2 627 903

Likvida medel vid årets slut

151 798 187 207

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Ett antal poster i jämförelsetalen har omklassificerats för att ge en mer rättvisande bild och denna rättelse kan skapa risk för bristande jämförbarhet.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100
-----------	--------

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av

instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive

läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 468 921	-901 650
	-1 468 921	-901 650

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	-4 762 973
Nedskrivningar	0	4 762 973
	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 625 000	39 781 195
Inköp		4 762 973
Omklassificeringar		78 080 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 625 000	122 625 000
Ingående avskrivningar	-1 039 675	
Årets avskrivningar	-1 782 300	-1 039 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 821 975	-1 039 675
Utgående redovisat värde	119 803 025	121 585 325

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	64 845 077
Inköp		13 235 755
Omklassificeringar		-78 080 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Inköp		4 762 973
Försäljningar		-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 762 973
Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar		-4 762 973
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-4 762 973
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,980	2027-04-30	11 442 500	11 442 500
Stadshypotek	4,940	2024-02-08	11 442 500	11 442 500
			22 885 000	22 885 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 442 500	

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	0	28 400
	0	28 400

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Wattjersson
Ordförande

Sven Inge Bergsten

Christoffer Wallertz

Aino Östergren

Siv Wiblom

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

David Walman
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516330092

Dokument

Brf Tegelmuren Gustavsberg Årsredovisning 2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-04-28 21:37:44 CEST (+0200) av Fredrik Hansen (FH)
Färdigställt 2024-04-29 14:00:44 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

Christina Wattjersson (CW1)
Identifierad med svenskt BankID som "GUNILLA CHRISTINA WATTJERSSON"
Personnummer 19590306-0241
kicki.wattjersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA CHRISTINA WATTJERSSON"
Signerade 2024-04-28 22:32:51 CEST (+0200)

Sven Inge Bergsten (SIB)
Identifierad med svenskt BankID som "Kenneth Sven Inge Bergsten"
Personnummer 490624-6618
sib.bergsten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kenneth Sven Inge Bergsten"
Signerade 2024-04-29 13:15:43 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557516330092

Christoffer Wallertz (CW2) Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTOFFER WALLERTZ" Personnummer 841008-2716 christoffer.wallertz@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER WALLERTZ" Signerade 2024-04-28 23:52:29 CEST (+0200)	Aino Östergren (AÖ) Identifierad med svenskt BankID som "AINO ÖSTERGREN" Personnummer 411001-0040 aino.ostergren@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AINO ÖSTERGREN" Signerade 2024-04-29 08:13:23 CEST (+0200)
Siv Wiblom (SW) Identifierad med svenskt BankID som "SIV WIBLOM" Personnummer 530623-0144 siw.wiblom@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV WIBLOM" Signerade 2024-04-29 10:49:08 CEST (+0200)	David Walman (DW) Identifierad med svenskt BankID som "David Oskar Petter Walman" Personnummer 19800204-3233 info@ravisor.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Oskar Petter Walman" Signerade 2024-04-29 14:00:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

