

Årsredovisning
för
Brf Tegelmuren Gustavsberg
769639-0363

Räkenskapsåret
2024



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.

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun.

2025
2025

Bostäder

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

Avtal under 2024

- ☐ Nytt avtal med Värmdö kommun om mer avfallskärl.
- ☐ Bundit ett rörligt lån.
- ☐ Styrelsearvoden sänkta 5 400 kr samt inte indexerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- ☐ Styrelsen har haft 2 års garantibesiktning.
- ☐ Ny energideklaration har utförts.
- ☐ Uppdaterat SBA Systematisk brandskyddsarbete.
- ☐ Monterat brandsläckare.
- ☐ Disponerat om avfallskärnen så sortering kan ske.
- ☐ Förbättrat likviditeten med lån från frivilliga medlemmar.

Medlemsinformation

Årsstämman för 2023 hölls den 2023-05-13.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44 st.
Tillkommande medlemmar	0 st.
Avgående medlemmar	0 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (16 mån)
Nettoomsättning	1 730	1 474	902	21
Resultat efter finansiella poster	-1 712	-1 848	-1 234	-21
Eget kapital	94 942	96 654	98 502	25 038
Balansomslutning	118 516	120 310	122 187	107 361
Soliditet (%)	80,1	80,3	80,6	23,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	949	809	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 560	12 560	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 560	12 560	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	39	-89	0	0
Räntekänslighet (%)	13,2	15,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	188	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	93,5	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Brf Tegelmuren har som många andra bostadsrättsföreningar i Sverige haft ett tufft ekonomiskt år med fortsatta höga räntor och stigande energikostnader. Avgifterna höjdes den 1:jan 2024 med 12%. Föreningens framtida planerade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 780 000	19 945 000	28 400	-1 251 513	-1 848 265	96 653 622
Disposition av föregående års resultat:				-1 848 265	1 848 265	0
Årets resultat					-1 712 105	-1 712 105
Belopp vid årets utgång	79 780 000	19 945 000	28 400	-3 099 778	-1 712 105	94 941 517

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 099 778
årets förlust	-1 712 105
	-4 811 883

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 811 883
	-4 811 883

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 729 941	1 474 331
Övriga intäkter		5 028	102 732
		1 734 969	1 577 063
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-679 317	-651 057
Övriga kostnader	5	-70 553	-108 752
Personalkostnader		-60 001	-62 313
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 782 298	-1 782 300
		-2 592 169	-2 604 422
Rörelseresultat		-857 200	-1 027 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 972	-820 972
		-854 904	-820 907
Resultat efter finansiella poster		-1 712 104	-1 848 266
Resultat före skatt		-1 712 104	-1 848 266
Årets resultat		-1 712 105	-1 848 265

120 309 830

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 780 000

79 780 000

Uppåtelseavgifter

19 945 000

19 945 000

Fond för yttre underhåll

10

28 400

28 400

99 753 400

99 753 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 099 778

-1 251 513

Årets resultat

-1 712 105

-1 848 265

-4 811 883

-3 099 778

Summa eget kapital

94 941 517

96 653 622

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

22 885 000

11 442 500

Summa långfristiga skulder

22 885 000

11 442 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

11 442 500

Leverantörsskulder

19 896

14 202

Övriga skulder

70 620

113 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

599 462

643 406

Summa kortfristiga skulder

689 978

12 213 708

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 516 495

120 309 830

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 712 105	-1 848 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 782 298	1 782 300
Betald skatt		11 961	-12 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 154	-78 000
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 984	-44 718
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 556	115 783
Förändring av leverantörsskulder		5 694	-57 693
Förändring av kortfristiga skulder		-86 925	29 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 617	-35 409
Årets kassaflöde		-15 617	-35 409
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		151 798	187 207
Likvida medel vid årets slut		136 181	151 798

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

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 693 388	1 468 921
Hyror förråd	8 000	5 410
Intäkter garage	28 553	0
	1 729 941	1 474 331

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1). Intäkterna för garaget 2023 uppgick till 9 598 kr.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	162 284	196 492
Vatten & avlopp	184 835	146 120
Hiss	17 804	17 633
Fastighetsskötsel	55 547	49 049
Kabel-TV och Internet	119 320	62 025
Hyra mattor	2 459	2 369
Fastighetsförsäkring	19 649	63 589
Gård	4 949	19 311
Sophantering	67 235	64 696
Förbrukningsinventarier	0	623
Förbrukningsmaterial	0	3 459
	634 082	625 366

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer fastighet	45 235	25 691
	45 235	25 691

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	41 444	38 044
Revision	14 925	33 988
IT-tjänster	4 725	4 725
Konsultarvoden	0	17 281
Bankkostnader	5 002	4 538
Övriga externa kostnader	1 877	8 590
Trivselkostnad	2 580	1 586
	70 553	108 752

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 625 000	122 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 625 000	122 625 000
Ingående avskrivningar	-2 821 975	-1 039 675
Årets avskrivningar	-1 782 298	-1 782 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 604 273	-2 821 975
Utgående redovisat värde	118 020 727	119 803 025

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,98	2027-04-30	11 442 500	11 442 500
Stadshypotek	2,98	2026-10-30	11 442 500	11 442 500
			22 885 000	22 885 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	0	0
	0	0

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Simon Knudsen
Ordförande

Sven Inge Bergsten

Sara Johansson

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

David Walman
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543851296

Dokument

Brf Tegelmuren Gustavsberg årsredovisning 2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-04-09 14:36:31 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2025-04-09 22:14:36 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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 2025-04-09 14:53:45 CEST (+0200)

Sara Johansson (SJ)
Identifierad med svenskt BankID som "SARA
JOHANSSON"
Personnummer 871004-3327
saravilja1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA JOHANSSON"
Signerade 2025-04-09 15:00:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543851296

Simon Knudsen (SK)

Identifierad med svenskt BankID som "SIMON KNUDSEN BERGMAN"

Personnummer 860130-8219

simonknudsenbergman3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SIMON KNUDSEN BERGMAN"

Signerade 2025-04-09 16:30:22 CEST (+0200)

David Walman (DW)

Identifierad med svenskt BankID som "David Oskar Petter Walman"

Personnummer 800204-3233

david.walman@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"David Oskar Petter Walman"

Signerade 2025-04-09 22:14:36 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>

