

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Under 2024 har styrelsen bestått av:

Ordförande: Mikael Carlsén
Sekreterare: Linda Schweitz
Kassör: Stefan Nohlborg

Suppleanter: Kjell Andersson och Stina Sandsjö

Revisor: Ulf Larsson
Revisorssuppleant: Peter Larsson
Valberedning: Anna-Karin Klingberg och Sofia Larsson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:4, med adress Tegnersgatan 13–15. På fastigheten har uppförts byggnad med 20 lägenheter med en sammanlagd yta på 1 578 kvm varav 1 400 kvm avser bostadsrätter.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenheter som bytt ägare

Under 2024 har följande ägare byten gjorts:

Lgh 7 Sofia Larsson och Johan Trägårdh har sålt till Moa Engh och Filip Gustavsson.

Lgh 13 Måns Persson har sålt till Simon Andersson.

Hyreslägenheterna

Under året har lgh 18 och 20 varit uthyrda under hela 2024. Båda lägenheterna har hyresavtal med av hyresnämnden godkänd friskrivning från besittningsrätten.

Kerstin Skog Nord lgh 18.
Erik Skarin är hyresgäst i lgh 20.

Utförda arbeten inom fastigheten

Gasspisen har lagats, och köksfläkt har bytts i lgh 20.

Anticimex har föreslagit en ny typ av elektronisk råttfälla. Styrelsen har valt att inte installera dessa pga kostnader. 24.000:-/ fälla och år utöver det vi betalar idag. Anticimex förslag är två stycken, dvs ytterligare 48.000:-/ år.

Rensning av ej namn märkta cyklar samt diverse saker på vinden har utförts enligt alla konstens regler, och är avslutat.

Arborister har ansatt lönnen samt tagit bort parksliden. Föreningen fortsätter att bekämpa parksliden enligt instruktioner från arboristen. Två sjuka almar ska snart tas ner.

Takläckage har åtgärdats.

Spolning av avloppsrör har planerats, kommer att ske under mars 2025.

Snöröjning kommer att behöva hanteras av föreningen från hösten 2024, Bonité Mark, Marin & Bygg AB har anlåtats för detta.

Nya regler för sophantering är på gång, klart till 1 januari 2027. Detta innebär troligtvis flera sopkärl.

Föreningens säte är Göteborg

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	969	860	846	847	847
Balansomslutning	11 398	11 550	12 198	12 562	12 684
Soliditet (%)	14,04	16,99	22,67	23,79	24,53
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	532	446	371	371	371
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71%	75 %	75 %	75%	75%
Skuldsättning (kr/kvm)	6 060	5 870	5 870	5 870	5 954
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 830	6 423	6 423	6 423	6 516
Sparande (kr/kvm)	32				
Räntekänslighet (%)	14				
Energikostnad (kr/kvm)	122	110	103		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1400 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1578 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Ekonomi

Vår förening har haft god ekonomi under åren med låga räntor. Stora investeringar har gjorts, dels en grundförstärkning av fastigheten, dels en omfattande yttre renovering.

Med höjda räntor och inflation i svensk ekonomi har kostnaderna stigit och under hösten 2023 höjdes avgifterna med ca 17%, detta var den första höjningen på många år. Förlusten har uppstått efter avskrivningarna och dessa innebär ingen utbetalning varför föreningen inte ämnar höja avgifterna ytterligare i nuläget.

Styrelsen har en eventuell försäljning av en alternativt båda hyreslägenheterna under luppen.

Hyresintäkterna ger med rådande ränta större intäkter, räntekostnaderna inkluderade, än vad en försäljning skulle ge även om en ökning av månadsavgifterna tas i beaktande.

Medlemsinformation

Föreningens bokföring har skötts löpande av kassören Stefan Nohlborg. Veronica Back, VBA Konsult AB, har anlåtats för bokslut och revision.

Årets resultat exklusive avskrivningar är -22 130. Inklusive avskrivningar är förlusten -362 462, resultat 2023 var exklusive avskrivningar -462 143 och inklusive avskrivningar en förlust med -802 474.

Till yttre fond avsätts enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet, då föreningen inte har någon underhållsplan som säger någonting annat.

Några tankar & iakttagelser

En uppdaterad version av föreningens Råd & Regler ligger färdig för distribution före årsstämman 2021. Läs den! Den innehåller både de regler som, jämte stadgarna och Bostadsrättslagen, beskriver vars och ens åtagande i föreningen. Den innehåller också svar på många praktiska frågor – frågor som ofta ställs till styrelsen. Det finns en del nytt i den senaste versionen.

Vi är en liten förening med begränsad inköpt service, enbart trappstädning. Det innebär att vi som medlemmar måste engagera oss och ta ansvar för husets skötsel: inget händer av sig själv: tänk efter vad du kan bidra med.

Återkommande missar/regelöverträdelser är:

- Entré och trapphus används för förvaring av diverse ägodelar: ställ inte saker där de inte ska vara
- Byggmaterial placeras längre perioder i entréer och trapphus: detta får enbart ske högst tillfälligt
- Möbler och annat placeras i det gemensamma vindsutrymmet, "gamla torkvinden": på torkvinden får endast trädgårdsmöbler och innerdörrar förvaras (märkta med namn)
- Nedsmutsning på gården, i entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen: var och en måste städa upp efter sig
- Smutsiga maskiner i tvättstugan: rengör, byt filter etc. efter användning
- Sopor som inte kan betecknas som hushållssopor placeras i soprummet eller slängs i fel kärl: var och en måste sköta sophanteringen på rätt sätt och ha i åtanke att det finns en sopstation ett par kvarter bort

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

- Entrédörrar och portar ställs öppna: kontrollera att alla dörrar och portar är stängda och låsta
- Passivitet i den gemensamma fastighetsskötseln: byt trasiga glödlampor, skruva fast lösa skruvar, håll gångar och parkeringsplatser rena genom att sopa och plocka bort skräp

En gemensam uppgift som de flesta sköter är att uppmärksamma okända människor som rör sig i och runt huset men det räcker inte med att uppmärksamma: fråga vem de söker eller varför de uppehåller sig i eller runt fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	976 330	2 596 883	398 080	0	-2 008 267
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			50 262		-50 262
Årets förlust					-362 462
Belopp vid årets utgång	976 330	2 596 883	448 342	0	-2 420 991

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-2 058 529

årets förlust

-362 462

-2 420 991

Styrelsen föreslår att

till underhållsfonden avsätts

50 262

i ny räkning överföres

-2 471 253

-2 420 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		969 347	860 074
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>1 200</u>
		969 347	861 274
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-169 582	-531 108
Driftkostnader	4	-384 227	-383 298
Förvaltningskostnader	5	-24 099	-11 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-340 332</u>	<u>-340 331</u>
		-918 240	-1 266 606
Rörelseresultat		51 107	-405 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5	23
Räntekostnader		<u>-413 574</u>	<u>-397 165</u>
		-413 569	-397 142
Resultat efter finansiella poster		-362 462	-802 474
Årets resultat		<u>-362 462</u>	<u>-802 474</u>

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 957 942	11 298 274
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>0</u>	<u>0</u>
		10 957 942	11 298 274
Summa anläggningstillgångar		10 957 942	11 298 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 238	10 253
Aktuell skattefordran		34 224	31 868
Övriga fordringar		75	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>55 990</u>	<u>54 577</u>
		107 527	96 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>332 282</u>	<u>154 746</u>
Summa kassa och bank		332 282	154 746
Summa omsättningstillgångar		439 809	251 517
SUMMA TILLGÅNGAR		11 397 751	11 549 791

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 573 213	3 573 213
Fond för yttre underhåll		448 342	398 080
		<u>4 021 555</u>	<u>3 971 293</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 058 529	-1 205 793
Årets resultat		-362 462	-802 474
		<u>-2 420 991</u>	<u>-2 008 267</u>
Summa eget kapital		<u>1 600 564</u>	<u>1 963 026</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>0</u>	<u>9 262 275</u>
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>9 262 275</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 562 275	0
Leverantörsskulder		98 454	185 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 458	139 269
Summa kortfristiga skulder		<u>9 797 187</u>	<u>324 490</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 397 751	11 549 791

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		51 107	-405 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		340 332	340 331
Erhållen ränta m.m.		5	23
Erlagd ränta		-413 574	-397 165
Betald inkomstskatt		-2 356	-30 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -24 486	<hr/> -492 639
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 985	-8 460
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 415	-4 360
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-86 767	136 145
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 811	17 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -122 464	<hr/> -351 654
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		9 562 275	0
Amortering långfristiga lån		-9 262 275	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 300 000	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		177 536	-351 654
Likvida medel vid årets början		154 746	506 400
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 332 282	<hr/> 154 746

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lägenheter redovisas linjärt över kontraktperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	16-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Avskrivningen på fastighet är viktad skrivs av enligt komponentmetoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättningen motsvarar 0,3% av anskaffningskostnaden för fastigheten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter medlemmar	632 159	528 890
Hysesintäkter	223 680	216 955
Hysesintäkter p-platser	71 280	71 775
Varmvattenintäkter	42 228	42 218
	<hr/> 969 347	<hr/> 859 838

Not 3 Fastighetskostnader

Fatighetskostnader	2024	2023
Fastighetsavgift	32 600	31 780
Fastighetsförsäkring	37 130	32 399
Reparation fastighet	2 688	298 979
Fastighetskötsel	86 897	167 950
Övriga fastighetskostnader	10 267	0
	<hr/> 169 582	<hr/> 531 108

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

NOTER

Not 4 Driftskostnader

Driftskostnader	2024	2023
El	19 104	8 108
Fjärrvärme	174 500	165 743
Vatten/Avlopp	44 460	48 494
Sophämtning/Återvinning	46 929	53 979
Kabel-TV avgifter	38 360	36 514
Bredband avgifter	60 874	53 092
Övrigt	0	17 368
	<u>384 227</u>	<u>383 298</u>

Not 5 Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	0	4 671
Föreningsavgifter	4 580	4 580
Administrativa avgifter	18 375	-4 000
övrigt	1 144	6 618
	<u>24 099</u>	<u>11 869</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 753 988	16 753 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 753 988	16 753 988
Ingående avskrivningar	-5 455 714	-5 115 383
Årets avskrivningar	-340 332	-340 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 796 046	-5 455 714
Utgående redovisat värde	10 957 942	11 298 274
Redovisat värde byggnader	<u>10 957 942</u>	<u>11 298 274</u>
	10 957 942	11 298 274
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 000 000	57 000 000
varav byggnader:	25 000 000	25 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	298 488	298 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 488	298 488
Ingående avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta %	Kapitalskuld	nästa års amortering
SEB	45716171	3,11	2 315 568	0
SEB	45716201	3,11	2 315 568	0
SEB	45716244	3,11	2 315 568	0
SEB	45716805	3,11	2 315 571	0
SEB	48437982	3,06	300 000	0
			<u>9 562 275</u>	<u>0</u>

Alla lån skrivs om under 2025.

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 156 025	10 156 025
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 10 156 025	<hr/> 10 156 025

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	9 562 275	9 262 275
Fastighetsinteckningar	10 156 025	10 156 025

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

GÖTEBORG

Mikael Carlsén

Linda Schweitz

Stefan Nohlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ulf Larsson
Lekmannarevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.