

Årsredovisning för

Brf Tegnérkunden 4 i Västerås

769631-5253

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Tegnérkunden 4 i Västerås, 769631-5253, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Isolatorn 4 i Västerås kommun med adress Patentgatan 9-11. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 18 st garageplatser och 14 st utvändiga biluppställningsplatser.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 1 r o k
22 st 2 r o k
16 st 2,5 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 2 343 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2017

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende väg, brunnar och ledningar, vägbelysning inkl. stolpar, elledningar och elmätare. Föreningens andelstal är 7/100 samt gemensamhetsanläggning GA:2 med Västerås Isolatorn 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende garage, nerfart, portar, dörrar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 18/196.

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Bredband och kabel-tv

MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonas Brändström	Ordförande	Vald till stämman 2025
Enrique Campos	Ledamot	2025
Caroline Swenson	Ledamot	2025
Fredrik Rinstad	Ledamot	2025
Larry Ersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young AB Ordinarie Extern

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under 2024.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 40 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 52 (54).

Under räkenskapsåret har 6 st (1) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av köpare respektive pantsättare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	688	655	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	88	88	87	87
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 930	14 079	14 229	14 341
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	13 930	14 079	14 229	14 341
Energikostnad per kvm totalyta	151	125	118	125
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	273	273	182	178
Räntekänslighet (%)	19	21	22	22
Nettoomsättning, tkr	1 903	1 826	1 757	1 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-581	-478	-216	-255
Soliditet, %	68	68	68	68
Sparande kr per kvm	34	104	190	173

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 562 500			58 562 500
Upplåtelseavgifter	13 852 500			13 852 500
Fond för yttre underhåll	838 928	180 000	-61 625	720 553
Summa bundet eget kapital	73 253 928			73 135 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 402 413	-118 375	-477 986	-1 806 052
Årets resultat	-581 179	-581 179	477 986	-477 986
Summa fritt eget kapital	-2 983 592			-2 284 038
Summa eget kapital	70 270 336			70 851 515

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-581 180
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 284 038
Ianspråktagande till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2024	61 625
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
Summa balanserat resultat	-2 983 593
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-2 983 593

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 903 234	1 825 944
Övriga rörelseintäkter	2	12 087	12 332
		1 915 321	1 838 276
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-978 270	-826 404
Övriga externa kostnader	4	-142 528	-123 745
Personalkostnader	5	-84 998	-68 869
Avskrivningar	6	-660 683	-660 683
		-1 866 479	-1 679 701
RÖRELSERESULTAT		48 842	158 575
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 357	2 221
Räntekostnader		-640 379	-638 781
		-630 022	-636 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-581 180	-477 985
ÅRETS RESULTAT		-581 180	-477 985

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	102 496 892	103 157 575
		102 496 892	103 157 575
Summa anläggningstillgångar		102 496 892	103 157 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 406	11 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 896	95 815
		137 302	107 221
Kassa och bank		704 440	945 083
Summa omsättningstillgångar		841 742	1 052 304
SUMMA TILLGÅNGAR		103 338 634	104 209 879

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 562 500	58 562 500
Upplåtelseavgifter		13 852 500	13 852 500
Fond för yttre underhåll	9	838 928	720 553
		<u>73 253 928</u>	<u>73 135 553</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 402 413	-1 806 052
Årets resultat		-581 180	-477 985
		<u>-2 983 593</u>	<u>-2 284 037</u>
Summa eget kapital		<u>70 270 335</u>	<u>70 851 516</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 000 000	25 000 000
		<u>15 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 637 500	7 987 500
Leverantörsskulder		113 854	97 074
Övriga skulder		19 749	15 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297 196	257 912
		<u>18 068 299</u>	<u>8 358 363</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 338 634</u>	<u>104 209 879</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-581 180	-477 985
Avskrivningar	660 683	660 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 503	182 698
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 079	-15 380
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	59 934	27 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 358	194 761
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
 Årets kassaflöde	-240 642	-155 239
Likvida medel vid årets början	945 082	1 100 321
Likvida medel vid årets slut	704 440	945 082

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2024	2023
Årsavgifter	1 692 018	1 611 444
Hysesintäkter	211 216	214 500
Summa	1 903 234	1 825 944

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	12 087	12 332
Summa	12 087	12 332

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	22 681	21 390
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 885	1 252
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	44 319	41 774
Hissbesiktning	4 781	4 469
Serviceavtal	33 100	29 835
Förbrukningsmaterial	12 561	
Brandskydd	15 040	18 703
Övriga kostnader		6 005
Summa	143 367	123 428

Reparationer	2024	2023
Lås	18 710	625
VVS	4 594	
Värmeanläggning/undercentral	668	
Ventilation	67 151	29 457
Hiss	9 424	
Tak		1 995
Vattenskada	9 999	
Summa	110 546	32 077

Periodiskt underhåll		
Ventilation		61 625
Summa		61 625

Taxebundna kostnader		
El	153 612	123 770
Värme	123 278	103 448
Vatten	75 971	64 756
Summa	352 861	291 974

Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 812	22 849
Samfällighetsavgift	234 647	206 796
Kabel-tv och bredband	9 512	9 040
Bredband	88 525	78 615
Summa	371 496	317 300

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Summa		

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	978 270	826 404
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Tele- och datakommunikation	841	722
Ersättning till revisor	42 075	44 625
Föreningskostnader	5 537	1 370
Styrelseomkostnader		500
Förvaltningskostnader	73 203	63 742
Administration	11 811	9 368
Bankkostnader	3 501	3 418
Medlems- och föreningsavgifter	5 560	
Summa	142 528	123 745

Not 5		
PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	65 000	52 500
Sociala kostnader	19 998	16 369
Summa	84 998	68 869
Föreningen har inte haft anställd personal.		

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2024	2023
660 683	660 683
660 683	660 683

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2024-12-31	2023-12-31
107 290 000	107 290 000
107 290 000	107 290 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-4 132 425	-3 471 742
-660 683	-660 683
-4 793 108	-4 132 425

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

102 496 892	103 157 575
27 839 700	27 839 700

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

51 000 000	51 000 000
11 000 000	11 000 000
62 000 000	62 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

62 000 000	62 000 000
------------	------------

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Samfällighetsavgift

Bredband

2024-12-31	2023-12-31
44 260	16 683
59 169	57 000
22 467	22 132
125 896	95 815

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgarna

lanspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

720 553	579 953
180 000	140 600
-61 625	
838 928	720 553

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

Belopp

Belopp

**Villkors-
ändringsdag**

2024-12-31

2024-12-31

2023-12-31

Swedbank Hypotek AB

1,160%

5 000 000

5 000 000

2027-08-25

Swedbank Hypotek AB

1,320%

10 000 000

10 000 000

2029-08-24

Swedbank Hypotek AB

0,920%

10 000 000

10 000 000

2025-11-25

Swedbank Hypotek AB

3,395%

7 637 500

7 987 500

2025-02-28

Summa skulder till kreditinstitut

32 637 500

32 987 500

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-17 637 500

-7 987 500

15 000 000

25 000 000

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 30 887 500kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	44 786	56 688
Extern revisor	42 200	42 000
El	22 817	17 277
Värme	13 135	16 972
Vatten	6 452	5 790
Förutbetalda avgifter och hyror	167 806	119 186
	297 196	257 913

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	35 000 000	35 000 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas Brändström
Ordförande

Enrique Campos
Ledamot

Caroline Swenson
Ledamot

Fredrik Rinstad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Karl-Johan Edström
Auktoriserad revisor