

Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar

Org.nr: 769631-7069

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar, organisationsnummer 769631-7069, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen är inte en del i en samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Kalmar

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jonas Hagström
Ledamot	Anna-Lena Elisabet Antoni
Ledamot	Johan Wegenke
Ledamot	Christoffer Eriksson
Ledamot	Matz Svensén
Suppleant	Ingela Lindström
Suppleant	Johan Augustsson

Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden. Firmatecknare har varit 2 st ordinarie ledamöter, enligt föreningens stadgar

Revisor

Extern	Bruno Tagesson
	Tagesson & Lundquist Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Antoni sammankallande, och Stefan Krantz & Jörgen Matseng

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Extra stämma hölls 2024-04-21.

Vid extrastämman beslutades om Ny stadga skulle antas. Detta var andra omröstningen om den nya stadgan. Stämman röstade för att ny stadga skulle antas.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	FJ Fastighetservice AB
Service FTX/ventilation	Avent
Besiktning hissar	G-Ack AB
Fastighetslån/banktjänster	Nordea
Elhandel	Kalmar Energi AB
Service hissar	Alt Hiss AB
Larm hissar	Telia

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt, friköpt tomt.

Fastighetsbeteckning: Bläcksvampen 20

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

Totalyta (m²): 2 554

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	10
3 rok	2
4 rok	18
Summa	30

Totalt antal bostadslägenheter: 30

P-platser

	Antal platser
	31

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-08-30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Etablering av Pergola	2018	
Etablering av Lekplats	2019	Gungställning besiktigas årligen av HSB
Etablering av Laddstolpar	2021	Totalt 31 laddstolpar
Uppdatering av Grönytor	2022	Nytt gräs samt plantering av växter så som buskar och träd
Översyn och uppdatering av gemensamma gräsytor	2023	Ny matjord på delara av ytan varefter den belades med gräsfrön.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träytor fasad	2025	Beräknad kostnad ca 250 000 SEK
Tvätt/dammbindning av betonggolv/balkonger	2025	Efter behov. Balkonger utan tak har större behov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyttjande av laddboxar

Ytterligare två medlemmar har under räkenskapsåret tecknat Tilläggsupplåtelse för nyttjande av Laddbox knuten till lägenheterna 1103 & 1003 Jungsväg 16

Fortsatt fokus på föreningens ekonomi

Räkenskapsåret har även i år haft stort fokus på ekonomin och då inte minst hur ränteläget och övriga ökande kostnader påverkar de boendes avgifter. Läget är stabilt och föreningens genomförda avgiftshöjning april 2024 ses följa utvecklingen för våra kostnader. Hösten 2024 kommer präglas av att ytterligare ett lån löper ut och kommer troligen gå över till rörligt lån. Föreningen har utrymme för förändringen men dock med väldigt liten marginal.

Detta skapar då behov av en trolig avgiftshöjning även under 2025. I övrigt har våra ökade kostnader i omkonjunktursläget påverkat oss, men vi har hanterat det med sparsamhet och minimalt underhåll. När ett stabilare läge nås finns ett målningsunderhåll av fasaden som väntar. Vi ser också under räkenskapsåret en naturlig, men ändå ökande, kostnadstrend för allmänt underhåll så som underhåll av gemensamma utrymmen.

Avgiftshöjning

Även detta år har en avgiftshöjning genomförts från och med 1 april 2024. Måndsavgiften har höjts med 5% och en avisering om att ytterligare avgiftshöjning kan komma att behöva genomföras senare under 2024, beroende på hur ränteläget ligger när ett idag bundet lån kommer gå över till rörligt under hösten.

Styrelsen ser fortfarande allvarligt på ränteläget och ytterligare ett lån kommer under 2026 att behöva omförhanlas. Så även 2025 kommer troligen beröras av avgiftshöjning.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 53

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	2 053	1 938	1 784	1 785
Årsavgifter, tkr	1 995	1 833	1 780	1 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1	- 6	52	80
Soliditet ¹ , %	58	58	57	56
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	781	718	697	697
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 467	12 576	13 088	13 189
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	247	197	153	147
Sparande / kvm	256	244		
Räntekänslighet	16	17		
Energikostnad / kvm	153	153		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	94		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 356 000			500 000	- 230 242	- 5 999	44 619 759
Resultatdisposition enligt stämmen:							
Reservering fond för yttre underhåll				100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning					- 5 999	5 999	0
Årets resultat						- 864	- 864
Belopp vid årets utgång	44 356 000			600 000	- 336 241	- 864	44 618 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 336 241
Årets resultat	- 864
Totalt	- 337 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	- 437 105
Totalt	- 337 105

Uppllysning vid förlust

Föreningen upplyser ett lite negativt resultat för 2023/24.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden så har föreningen höjt årsavgifterna med 12% från och med 2023-04-01, och ytterligare en höjning med 5 % har genomförts från och med 2024-04-01.

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 053 393	1 937 790
Övriga rörelseintäkter		13 221	33 876
Summa Rörelseintäkter		2 066 614	1 971 666
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-669 755	-698 754
Administration och förvaltning	4	-91 541	-100 421
Personalkostnader	5	-26 962	-44 385
Avskrivningar		-655 639	-630 289
Summa Rörelsekostnader		-1 443 897	-1 473 849
RÖRELSERESULTAT		622 717	497 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 041	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 622	-503 816
Summa Finansiella poster		-623 581	-503 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-864	-5 999
RESULTAT FÖRE SKATT		-864	-5 999
ÅRETS RESULTAT		-864	-5 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 102 829	75 727 874
Inventarier, verktyg och installationer	8	354 640	385 234
Summa materiella anläggningstillgångar		75 457 469	76 113 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 457 469	76 113 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		365 477	342 517
Övriga fordringar		208	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 723	27 411
Summa kortfristiga fordringar		408 408	369 928
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 280 407	880 179
Summa kassa och bank		1 280 407	880 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 688 816	1 250 106
SUMMA TILLGÅNGAR		77 146 284	77 363 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 356 000	44 356 000
Fond för yttre underhåll		600 000	500 000
Summa bundet eget kapital		44 956 000	44 856 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-336 241	-230 242
Årets resultat		-864	-5 999
Summa fritt eget kapital		-337 105	-236 241
SUMMA EGET KAPITAL		44 618 895	44 619 759
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 869 000	21 785 540
Summa långfristiga skulder		10 869 000	21 785 540
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 869 000	21 785 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	20 971 420	10 333 440
Leverantörsskulder		82 616	68 391
Övriga skulder		2 995	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		601 358	556 085
Summa kortfristiga skulder		21 658 389	10 957 916
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 658 389	10 957 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 146 284	77 363 215

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		622 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		655 639
Summa		1 278 356
Erhållen ränta		7 041
Erlagd ränta		-630 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		654 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-38 480
Ökning av rörelseskulder		62 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		678 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skulder till kreditinstitut		-278 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-278 560
Årets kassaflöde		400 228
Likvida medel vid årets början		880 179
Likvida medel vid årets slut		1 280 407

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen periodiserar inte mindre och/eller återkommande belopp.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Takten för byggnadsavskrivningar har justerats från 125 till 120 år för att ge en mer rättvisande bild av avskrivningarna.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Debiterade elkostnader

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

1 993 440

1 833 420

9 238

1 690

1 556

27 381

47 878

75 300

1 281

0

59 953

104 371

2 053 393

1 937 791

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	53 046	84 583
Uppvärmning	205 928	197 477
Vatten och avlopp	132 159	109 827
Sophämtning	44 780	73 103
	435 913	464 990

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	5 111	9 716
----------------	-------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	75 471	5 133
Fastighetsstäd	31 518	51 377
Trädgårdsskötsel	5 897	18 958
Snöröjning/sandning	11 046	4 182
	123 932	79 650

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	536	0
-------------------	-----	---

Övriga driftkostnader

Försäkring	46 826	38 430
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	57 437	66 598
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	39 370
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

	669 755	698 754
--	----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Styrelsen

Föreningsstämma	7 175	0
-----------------	-------	---

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	38 839	36 434
Extra ekonomisk förvaltning	26 175	9 448
	65 014	45 882

Revision

Revisionsarvode	15 000	0
-----------------	--------	---

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	544	1 445
-----------------------------	-----	-------

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	12 703
Bankkostnader	250	3 131
Övriga kostnader	-1 512	32 190
	-1 262	48 024

Totalt administration och förvaltning

	91 541	100 421
--	---------------	----------------

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2023/2024

2022/2023

21 000

34 500

5 962

9 885

26 962

44 385

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2023/2024

2022/2023

7 041

0

7 041

0

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-06-30

2023-06-30

79 144 270

79 144 270

79 144 270

79 144 270

- 3 416 396

- 2 816 701

- 625 045

- 599 695

-4 041 441

-3 416 396

75 102 829

75 727 874

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-06-30

2023-06-30

438 237

438 237

438 237

438 237

- 53 003

- 22 409

- 30 594

- 30 594

- 83 597

- 53 003

354 640

385 234

Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-06-30

2023-06-30

34 479 000

34 479 000

34 479 000

34 479 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
Lån Nordea	2026-08-19	0,870 %	10 869 000	10 981 000
Lån Nordea	2024-12-16	4,203 %	10 054 880	10 131 440
Lån Nordea	2024-09-18	0,7 %	10 916 540	11 006 540
Summa skulder till kreditinstitut			31 840 420	32 118 980
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 971 420	-10 333 440
			10 869 000	21 785 540

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Jonas Hagström

Anna-Lena Elisabet Antoni

Johan Wegenke

Christoffer Eriksson

Matz Svensén

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.09.2024 18:41

SENT BY OWNER:
Gabi Balji • 11.09.2024 16:34

DOCUMENT ID:
rk-y_9Q16C

ENVELOPE ID:
r1eydqXkpR-rk-y_9Q16C

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATZ SVENSÉN matzsvensen@gmail.com	Signed	17.09.2024 16:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/04/24)
	Authenticated	12.09.2024 10:18	Low	IP: 78.66.1.70
Johan Patrik David Wegenke johan.wegenke@gmail.com	Signed	17.09.2024 16:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/04/15)
	Authenticated	11.09.2024 22:53	Low	IP: 87.227.75.105
ANNA-LENA ANTONI antoni.annalena@gmail.com	Signed	17.09.2024 16:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/12/30)
	Authenticated	11.09.2024 16:40	Low	IP: 78.79.235.150
CHRISTOFFER ERIK MICHAEL ERIKSSON ce@9d.se	Signed	17.09.2024 17:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/06/04)
	Authenticated	12.09.2024 11:21	Low	IP: 85.24.217.49
JONAS BJÖRN HAGSTRÖM jonas.hagstrom@teliacompany.com	Signed	17.09.2024 17:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/09/15)
	Authenticated	17.09.2024 17:36	Low	IP: 90.235.26.51
BRUNO ROGER TAGESSON bruno@tagessonlundquist.se	Signed	17.09.2024 18:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/15)
	Authenticated	17.09.2024 18:33	Low	IP: 195.67.82.220

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed