

Årsredovisning
för
Brf Tegsskogen 3

769634-0566

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tegsskogen 3 får härmed avge årsredovisning för 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Umeå Tegsskogen 3, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 2017-02-27. Fastigheten är belägen på Norra Gimonäsvägen 3 A-B i Umeå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter, där alla upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 9 parkeringsplatser samt 1 st gästparkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
2 st	2 rum och kokvrå
3 st	2 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 696 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I denna försäkring ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tvättstuga.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan. I samband med upprättandet av den ekonomiska planen utfördes en teknisk statusbesiktning av fastigheten 2017-03-17. Sammanfattning av statusbesiktningen: Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1963 där det under byggnadens livslängd installerats bergvärme, delar av yttertakets bytts ut samt där delar av källaren byggts om till 3 lägenheter. I övrigt har enbart löpande underhåll utförts. Planerat kommande underhåll: målning förråd, renovering av gamla soprummet till förråd och isolering av vind.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Omdränering	2024
Installation laddstolpe	2024
Ombyggnation källare med bastu och relax	2020
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2020
Byte huvudledning och mätare till 3-fas	2019
Montering av 3 takfönster	2019
Installation fjärrvärme	2019
Byte av dörrar	2018
Installation fläktsystem	2018
Energideklaration	2018
Byte fönster	2017
Byte stuprör och hängrännor	2017
Målning av trapphus	2017
Totalrenovering av tvättstuga	2017
Ny belysning i fastigheten	2017
Relining av avloppsstammar	2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året omdränerat fastigheten, samt installerat laddstolpe för elbil.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var alla bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 stycken, och vid årets slut 19 stycken..

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman 2024-10-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Emma Furberg	Ordförande
	Sofia Mikaelsson	Ledamot
	Elias Edamo	Ledamot
	Annelie Bergfors	Ledamot
	Peter Berglund	Suppleant
	Emelie Clarin	Suppleant
Revisorer	Helena Lundberg	Internrevisor

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-27.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	492	460	374	376
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-664	-86	-43	6
Soliditet (%)	69,86	72,98	73,26	73,26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	625	578	497	492
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 596	4 309	4 309	4 309
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	5	86	139
Räntekänslighet (%)	7,36	7,45	8,67	8,76
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	206	190	168
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,31	87,46	92,38	90,95

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre underhållskostnader (dränering). Föreningen höjde årsavgiften med 3% från 1 jan 2024 för att täcka de ökade kostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 343 700	421 000	49 484	-3 312 577	-86 489	8 415 118
Avsättning yttre UH fond			32 000	-32 000		0
Omföring av föregående års resultat:				-86 489	86 489	0
Årets resultat					-682 001	-682 001
Belopp vid årets utgång	11 343 700	421 000	81 484	-3 431 066	-682 001	7 733 117

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 431 066
årets förlust	-682 001
	-4 113 067

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	32 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-81 484
i ny räkning överföres	-4 063 583
	-4 113 067

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	492 462	460 080
Summa rörelseintäkter		492 462	460 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-891 657	-266 242
Övriga externa kostnader		-49 948	-34 833
Personalkostnader	4	-27 598	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 877	-90 252
Summa rörelsekostnader		-1 060 080	-404 469
Rörelseresultat		-567 618	55 611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 383	-142 100
Summa finansiella poster		-114 383	-142 100
Resultat efter finansiella poster		-682 001	-86 489
Resultat före skatt		-682 001	-86 489
Årets resultat		-682 001	-86 489

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	10 833 174	10 923 426
Markanläggningar		36 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 870 049	10 923 426
Summa anläggningstillgångar		10 870 049	10 923 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 360	0
Övriga fordringar		853	1 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 029	25 366
Summa kortfristiga fordringar		28 242	27 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	171 302	579 758
Summa kassa och bank		171 302	579 758
Summa omsättningstillgångar		199 544	606 942
SUMMA TILLGÅNGAR		11 069 593	11 530 368

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 764 700	11 764 700
Fond för yttre underhåll		81 484	49 484
Summa bundet eget kapital		11 846 184	11 814 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 431 066	-3 312 577
Årets resultat		-682 001	-86 489
Summa fritt eget kapital		-4 113 067	-3 399 066
Summa eget kapital		7 733 117	8 415 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 200 031	1 200 031
Summa långfristiga skulder		1 200 031	1 200 031
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	1 999 000	1 799 000
Leverantörsskulder		36 925	31 157
Skatteskulder		38 628	37 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 892	47 766
Summa kortfristiga skulder		2 136 445	1 915 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 069 593	11 530 368

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-682 001	-86 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		90 252	90 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-591 749	3 763
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 058	-3 069
Förändring av leverantörsskulder		5 768	-1 906
Förändring av kortfristiga skulder		15 459	14 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-571 580	13 246
Finansieringsverksamheten			
Upptag av lån		200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 000	0
Årets kassaflöde		-371 580	13 246
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		579 758	566 511
Likvida medel vid årets slut		208 178	579 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och sophämtning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	434 904	402 382
Hyror parkeringsplatser	24 820	18 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 958	3 109
Gemensamhetsel	1 320	1 230
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 759
Ersättning övrigt	29 460	26 640
	492 462	460 080

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	8 361	43 769
Periodiskt underhåll	658 033	0
Uppvärmningskostnad och el	103 380	105 108
Vatten- och avloppsavgifter	45 428	38 342
Renhållning	18 686	14 700
Förbrukningsmaterial	6 338	3 376
Fastighetsförsäkringar	19 761	18 076
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	19 560	19 068
Snöröjning	12 110	23 803
	891 657	266 242

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	17 698	10 000
Arbetsgivaravgifter	9 900	3 142
	27 598	13 142

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 025 190	9 025 190
Aktivering laddstolpe	37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 062 690	9 025 190
Ingående avskrivningar	-631 764	-541 512
Årets avskrivningar	-90 877	-90 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-722 641	-631 764
Mark	2 530 000	2 530 000
Utgående värde mark	2 530 000	2 530 000
Utgående redovisat värde	10 870 049	10 923 426
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	3 654 000	3 654 000
	10 654 000	10 654 000
Bokfört värde byggnader	8 340 049	8 393 426
Bokfört värde mark	2 530 000	2 530 000
	10 870 049	10 923 426

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 10 654 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 112 000	4 112 000
	4 112 000	4 112 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	171 302	579 758
	171 302	579 758

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,69	2027-09-15	1 200 031	1 200 031
Nordea	3,37	2025-02-20	1 999 000	1 799 000
			3 199 031	2 999 031
Kortfristig del av långfristig skuld			1 999 000	1 799 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 199 031 kr.

Umeå 2025-10-24



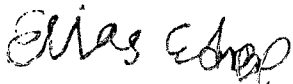
Emma Furberg
Ordförande



Sofia Mikaelsson
Ledamot

Elias Edamo
Ledamot

Annelie Bergfors
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats



Helena Lundberg
Internrevisor

