

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegelstenen, 716406-7790, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens fastighet är belägen på Sturegatan 20-28 i Helsingborgs kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Andreas Almquist	Ordförande
Jonathan Sörliden	Vice ordförande
Peter Eriksson	Sekreterare
Kristin Fridlund	Ledamot
Panajota Kichidou	Ledamot
Omar Charif	Suppleant
Inger Jönsson	Suppleant

Per Jacobsson, KPMG Revisor

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 2 innehållande 64 st bostäder samt Tegelstenen 3 innehållande garageplatser.

Bostadsdelens yta (BOA) är 4 598 kvm och 350 kvm är garageyta (LOA). Tomtytan är 6 188 kvm. Byggnaderna har nybyggnadsår och värdeår 1979 samt 1983.

Under året har 8 st (11 st) lägenheter överlåtits.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och kök - 5 st
2 rum och kokvrå - 1 st
2 rum och kök - 23 st
3 rum och kök - 30 st
4 rum och kök - 5 st
Garage - 33 st
P-platser 11 st

Förvaltning

Energiteknik i Helsingborg AB har bistått med ekonomisk och teknisk förvaltning

Personal

Föreningen har under året utbetalt ersättning till föreningens gårdskarll med 38 400 kr (31 800 kr) exkl sociala avgifter. Energiteknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 13 st (7 st) protokollförda styrelsemöte samt föreningsstämma. Den siste december 2022 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 82 st (83 st).

Föreningen har under de senaste inkomståren beskattats som en äkta förening.

Arsavgifter

Årsavgifterna under 2022 uppgick till 2 924 473 kr (2 924 473 kr).

Hyrn från bilplatser uppgick till 156 800 kr (153 800 kr).

Under 2020 har styrelsen fattat beslut om att inkludera bränsleavgiften i hyrorna.

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 274 444 kr (228 937 kr).

Personal

Styrelsen har erhållit 45 600 kr (11 600 kr) i arvode under året exkl sociala avgifter.
Man har även betalat ut lön på 38 400 under året.

Avskrivningar

Avskrivningar fastigheten har gjorts med 415 634 kr (556 666 kr).

Lån och amortering

Föreningens lån har under årets amorterats totalt med 215 804 kr (198 054 kr).

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 135	3 120	3 112	2 912	2 856
Resultat efter finansiella poster	308	324	249,8	236	-201
Eget kapital	4 873	4 565	4 241	3 991	3 754
Taxeringsvärde tkr	72 449	60 943	60 943	60 943	46 628
Varav byggnad, tkr	48 657	39 511	39 511	39 511	33 459
Soliditet %	19,8	18,7	17,4	17	15
Årsavgift / kvm bostadsyta	636	636	609	537	525
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta	3 953	4 000	4 043	4 082	4 121
Avsättningunderhållsfond /byggyta	37	37	37	37	9
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta kr					41
Avskrivning / Byggnadsyta	84	113	86	92	92

Underhållskostnader

Enligt föreningens stadgar har till underhållsfonden avsatts 217 347 kr (182 829 kr). Årets uttag uppgår till 0 kr (0 kr).

Enligt stadgarna så måste avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet, vilket medför att årets avsättning föreslås till 72 449 000 kr * 0,3% = 217 347 kr. Eftersom föreningen under året har fått ett nytt taxeringsvärde.

Under året har reparationer utförts löpande. Samtliga poster nedan ingår i externa kostnader i resultaträkningen.

Driftskostnader och planerat underhåll

Årets driftskostnader är i nivå med budget. Styrelsen har upprättat budget för 2023.

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 72 449 000 kr efter allmän fastighetstaxering 2022.

Planerat underhåll	2023	2024	2025	2026
Stommar och grund	- 200			
Stammar och värme				
Garage		-300		
El				
Dränering	- 3 500			
Fasad				
Balkonger				- 6 000
Fönster				
Yttertak				
Gemensamheter	- 100	- 100	- 100	
Installationer				
Ventilation				
Entré baksida		- 350		
Hiss				
Porttelefon		- 200		
Totalt tkr	- 3 800	- 850	-100	- 6 000

Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	2 260 020	1 058 216	922 441	324 403	4 565 080
Disposition av föregående års resultat		182 829	141 574	-324 403	
Årets resultat				308 338	308 338
Vid årets slut	2 260 020	1 241 045	1 064 015	308 338	4 873 418

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	Belopp i kr
Balanserad vinst	1 064 015
Reservering fond ytter underhåll enligt stadgar	-217 347
Årets vinst	308 338
	1 155 006
Disponeras så att reserveringsfond för yttre underhåll	217 347
I ny räkning överföres	937 659
	1 155 006

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 134 727	3 120 392
Övriga rörelseintäkter		16 909	38 309
		<u>3 151 636</u>	<u>3 158 701</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 941 659	-1 772 820
Övriga externa kostnader	4	-110 701	-227 208
Personalkostnader	5	-99 699	-48 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-416 780	-556 666
Rörelseresultat		<u>582 797</u>	<u>553 355</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 466	-228 952
Resultat efter finansiella poster		<u>308 338</u>	<u>324 403</u>
Resultat före skatt		<u>308 338</u>	<u>324 403</u>
Årets resultat		<u>308 338</u>	<u>324 403</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 175 419	21 591 053
Inventarier, verktyg och installationer	7	102 037	-
		<u>21 277 456</u>	<u>21 591 053</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 277 456</u>	<u>21 591 053</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		546 543	517 357
Övriga fordringar		1 206	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	171 113	134 276
		<u>718 862</u>	<u>651 692</u>
Kassa och bank		<u>2 587 904</u>	<u>2 112 319</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 306 766</u>	<u>2 764 011</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 584 222</u>	<u>24 355 064</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		2 260 020	2 260 020
Fond för yttre underhåll		1 241 045	1 058 216
		<u>3 501 065</u>	<u>3 318 236</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 064 015	922 441
Årets resultat		308 338	324 403
		<u>1 372 353</u>	<u>1 246 844</u>
Summa eget kapital		<u>4 873 418</u>	<u>4 565 080</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 337 584	9 507 655
Övriga långfristiga skulder		12 492	12 492
		<u>17 350 076</u>	<u>9 520 147</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	838 955	8 884 688
Förskott från kunder		296 771	299 908
Leverantörsskulder		200 291	157 729
Skatteskulder		5 952	4 407
Övriga kortfristiga skulder		26 668	4 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	992 091	918 539
		<u>2 360 728</u>	<u>10 269 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 584 222</u>	<u>24 355 064</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll / Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktagande ur fonden i förvaltningsberättelsen under rubriken Driftskostnader.

Anläggningstillgångar

Fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 50 till 120 år. Komponentfördelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsärendens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivit av med 2,04% av anskaffningsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 924 473	2 924 473
Lägenhetsunderhåll	4 221	
Garage / bilplats	156 800	153 800
Övrigt	66 142	42 119
Summa	3 151 636	3 120 392

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötel och förvaltning	355 103	349 671
Reparationer	416 184	353 331
Planerat underhåll	34 028	
El	278 063	223 713
Uppvärmning	256 474	242 978
Vatten	169 528	155 691
Sophämtning	52 868	47 580
Fastighetsförsäkring	75 830	64 958
Kabel TV och bredband	56 376	50 395
Fastighets skatt och fastighetsavgift	111 706	106 806
Utemiljö	59 285	29 855
Hissar	45 888	102 493
Övriga driftskostnader	30 326	45 349
Summa	1 941 659	1 772 820

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	262	6 269
Revisionskostnad	35 563	
Porttelefon	13 558	14 291
Konsultkostnader	15 620	11 651
Avsättning till inre reparationsfond	40 808	53 616
Övriga externa kostnader	4 890	141 382
Summa	110 701	227 209

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse

Löner och andra ersättningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	84 000	43 400
Summa	84 000	43 400
Övriga socialakostnader enligt lag och avtal	15 699	5 252
	15 699	5 252
Totala löner, kostnader, erättningar, sociala kostnader och penslonskostnader.	99 699	48 652

Not 6 Byggnader och mark

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	26 870 531	26 870 531
Vid årets slut	26 870 531	26 870 531
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-5 279 478	-4 722 812
-Årets avskrivning	-415 634	-556 666
Vid årets slut	-5 695 112	-5 279 478
Redovisat värde vid årets slut	21 175 419	21 591 053
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Redovisat värde vid årets slut	1 200 000	1 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar		
-Rörelseförvärv	103 183	
-Årets avskrivning	-1 146	
	102 037	
Redovisat värde vid årets slut	102 037	

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	12 861	
Förutbetalda omkostnader	158 252	134 276
	171 113	134 276

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Stadshypotek, 142962 Ränta: 1,56% Förfallodag 2022-04-30		2 172 020
Stadshypotek, 397741 Ränta: 0,90% Förfallodag 2024-01-30	922 500	932 500
Stadshypotek, 261346 Ränta: 1,28% Förfallodag 2022-03-01		942 500
Stadshypotek, 430473 Ränta: 1,04% Förfallodag 2024-06-30	3 880 900	3 920 300
Stadshypotek, 442406 Ränta: 1,01% Förfallodag 2024-09-01	2 903 250	2 932 650
Stadshypotek, 410194 Ränta: 1,01% Förfallodag 2024-03-30	932 500	942 500
Stadshypotek, 329344 Ränta: 1,30% Förfallodag 2022-03-01		2 827 500
Stadshypotek, 266323 Ränta: 1,27% Förfallodag 2022-03-30		2 874 834
Stadshypotek, 373813 Ränta: 0,95% Förfallodag 2023-09-30	838 955	847 539
Stadshypotek, 489673 Ränta 1,72% Förfallodag 2025-03-01	932 500	
Stadshypotek, 489674 Ränta 1,44% Förfallodag 2024-03-01	2 797 500	
Stadshypotek, 498675 Ränta 2,65% Förfallodag 2025-03-30	2 844 414	
Stadshypotek, 508010 Ränta 3,06% Förfallodag 2027-04-30	2 124 020	
Summa	18 176 539	18 392 343

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	838 955	8 816 854
Nästa års amorteringar	215 804	251 804
Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år	17 337 584	9 575 489

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Upplupna driftskostnader	143 212	119 617
Upplupna utgiftsräntor	27 142	15 517
Förutbetalda årsavgifter	821 737	783 405
	992 091	918 539

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 547 000	19 547 000
Summa ställda säkerheter	19 547 000	19 547 000

Not 12 Checkräkningskredit

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	-500 000	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0 kr	0 kr

Underskrifter

Helsingborg 2023 - 04-11



Andreas Almquist
Styrelseordförande



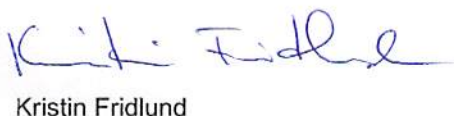
Jonathan Sörliden



Peter Eriksson

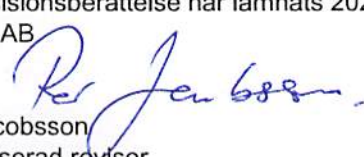


Panajota Kichhidou



Kristin Fridlund

Vår resisionsberättelse har lämnats 2023- 04-12
KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor