

Årsredovisning

för

Brf Tegehöjden nr 3

716461-8030

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 registrerades 1987-08-24.

Föreningen förvaltar fastigheten Totten 1:207 i Åre kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 36 200 000 kr, varav byggandsvärdet utgörs av 26 000 000 kr.

Föreningen upplåter 53 st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 553 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mikael Strandberg, ordförande
Gunnar Rosenlund, sekreterare
Lars Boshuis
Charlotta Erixon Friborg
Karl-Johan Berglund

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt (BoRevision i Sverige AB)

Revisorsuppleant: Josefine Wiebe (BoRevision i Sverige AB)

Valberedning: Fredrik Billig
Sofia Lalander

Föreningen har sitt säte i Åre.

Medlemsinformation

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

Styrelsen har under året beviljat 2 st överlåtelse.
Vid räkenskapsårets början hade föreningen 89 medlemmar.
Under räkenskapsåret har 3 medlemmar avgått och 4 tillkommit.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 90 medlemmar.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tegefjäll den 31 mars 2024.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjes av AGO i Åre AB.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.
Lars-Göran Karlsson på FRM inomhusmiljö AB har bistått föreningen i frågor som rör fastigheterna och underhåll.

Föreningen är medlem i Tegefjälls Samfällighetsförening och har 53 av 571,3 andelar (9,28%).
Samfällighetsföreningen sköter vägnätets snöröjning, sophämtning samt vatten och avlopp för området Tegefjäll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån föll för villkorsändring i slutet av december 2024. Styrelsen beslutade att, med tanke på prognostiserade räntesänkningar, teckna 3-månaders räntebindning för samtliga lån.

En större vattenskada konstaterades i en bottenlägenhet på hus 3 i Nedre Bäckén. Orsaken var fuktinträning i betongväggen vid bottenplattan. Altanen till lägenheten ovanför demonterades och grunden frilades. Det kunde konstateras att fuktspärren var undermålig samt en otät rörelsefog i betongväggen. Väggen tätades enligt normerna samt försågs med en dränerande skiva och nytt dräneringsgrus. Försäkringsbolaget ersätter inte utifrån kommande vatten vilket innebär att föreningen belastas med hela kostnaden som uppgick till 334 864 kr. I kostnaden ingår även uppgrävning av diket mellan Övre- och Nedre Bäckén för att förhindra smältvatten att rinna ner mot huskropparna. Samtliga bottenlägenheter kommer under våren att fuktmätas för att se om det finns risk för fler lägenheter att drabbas.

Samtliga ytterdörrar har justerats för att förhindra värmeläckage. Dessutom har trapporna till loftlägenheterna i Övre Bäckén åtgärdats så att trappstegen inte lossnar. Den årliga besiktningen av fastigheterna har genomförts tillsammans med AGO. Där konstaterades att tillståndet i övrigt är gott.

Under året har ett antal takfläktar åtgärdats.

Styrelsen har omförhandlat avtalet med AGO i Åre AB, avseende bortagande av snöpackning med skoter. Ett nytt avtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB avseende ekonomisk förvaltning har upprättats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

På grund av de ökade kostnaderna för räntor och avgifter från bland annat Samfälligheten har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3% från och med januari 2025.

Styrelsen kommer att presentera ett förslag till årsstämman våren 2025 om befintliga motorvärmare uttag ska bytas ut till elbilsaddare kombinerade med motorvärmareuttag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 488	1 398	1 279	1 284
Resultat efter finansiella poster	-630	-319	-221	-112
Soliditet (%)	85,4	86,9	86,3	85,6
Skuld/kvm (kr/kvm) total boa	1 245	1 245	1 343	1 441
Årsavgift/kvm upplåten med				
bostadsrätt (kr)	577	545	500	500
Sparande/kvm (kr)	36	40	79	0
Räntekänslighet (%)	2	2	3	0
Årsavgift andel av totala rörelseintäkter (%)	99	100	98	0
Skuld per kvm (kr/kvm) upplåten				
bostadsrättsyta (kr)	1 245	1 245	1 343	0
Energikostnad/kvm	0	26	20	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

BOA 2 553 kvm

Uppllysning vid förlust

Föreningen har vid omläggning av lån fått ökade räntekostnader. Man har även haft kostnader för vattenskador och kostnader för att förhindra att detta uppstår igen. Detta i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt. Föreningen höjer avgiften 2025 för att öka intäkten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 815 000	837 983	-4 183 495	-318 880	23 150 608
Årets avsättning till yttre fond		78 045	-78 045		0
Disposition av föregående års resultat:			-318 880	318 880	0
Årets resultat				-629 594	-629 594
Belopp vid årets utgång	26 815 000	916 028	-4 580 420	-629 594	22 521 014

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 580 419
årets förlust	-629 594
	-5 210 013

behandlas så att

Avsättning till yttre fond
i ny räkning överföres

78 045
-5 288 058
-5 210 013

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, d.v.s. 78 045 kr.

Avsättning till reparationsfond inre underhåll upphörde 2008-06-30 enligt stämmobeslut.

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 488 038	1 398 415
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 488 038	1 398 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 381 066	-973 117
Övriga externa kostnader	4	-111 443	-109 541
Personalkostnader	5	-51 273	-51 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 484	-421 484
Summa rörelsekostnader		-1 965 266	-1 555 416
Rörelseresultat		-477 228	-157 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7	5
Räntekostnader		-152 373	-161 884
Summa finansiella poster		-152 366	-161 879
Resultat efter finansiella poster		-629 594	-318 880
Resultat före skatt		-629 594	-318 880
Årets resultat		-629 594	-318 880

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 090 565	25 512 049
Summa materiella anläggningstillgångar		25 090 565	25 512 049
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	320 000	320 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		320 000	320 000
Summa anläggningstillgångar		25 410 565	25 832 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	284	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	223 525	220 062
Summa kortfristiga fordringar		223 809	220 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		725 754	584 348
Summa kassa och bank		725 754	584 348
Summa omsättningstillgångar		949 563	804 687
SUMMA TILLGÅNGAR		26 360 128	26 636 736

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 815 000	26 815 000
Fond för yttre underhåll		916 028	837 983
Summa bundet eget kapital		27 731 028	27 652 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 580 419	-4 183 494
Årets resultat		-629 594	-318 880
Summa fritt eget kapital		-5 210 013	-4 502 374
Summa eget kapital		22 521 015	23 150 609
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	38 368	38 368
Summa avsättningar		38 368	38 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 179 615	3 179 615
Leverantörsskulder		315 289	11 474
Skatteskulder		8 246	10 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	297 595	245 896
Summa kortfristiga skulder		3 800 745	3 447 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 360 128	26 636 736

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-629 594	-318 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	421 484	421 484
Betald skatt	-2 535	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-210 645	102 604
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 463	-1 420
Förändring av leverantörsskulder	303 815	-19 289
Förändring av kortfristiga skulder	51 698	18 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 405	100 779
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-250 000
Årets kassaflöde	141 405	-149 221
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	584 348	733 568
Likvida medel vid årets slut	725 753	584 347

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Sedan 2014 gäller linjär avskrivning på byggnad, dvs. avskrivningar görs med lika stora belopp varje år. Före 2014 gällde progressiv avskrivning vilket innebär lägre belopp i början och ökar med tiden.

Dessa nya avskrivningsregler innebär att vi och de flesta bostadsrättsföreningar visar ett bokföringsmässigt underskott. Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i föreningen också går med underskott. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet dvs. inbetalningar och utbetalningar och som är positivt i vår förening.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm
Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	1 364 505	1 364 505
Överlåtelse-/pansättningsavgift	1 623	6 785
Öresutjämning	95	95
Bredband	108 120	27 030
Fakturerade kostnader	13 695	0
	1 488 038	1 398 415

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning	61 279	66 055
Reparation underhåll fastighet	427 363	110 094
Fastighetsskötsel	80 940	78 510
Fastighetsförsäkringspremier	68 662	64 479
Kabel TV avgift	0	47 170
Förvaltningskostn. samf.fören.	497 432	480 164
Fastighetsskatt	86 390	84 217
Bredband	159 000	42 428
	1 381 066	973 117

Då föreningen nu får samlingsfaktura för bredband och TV så läggs kostnaden på samma konto.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningskostnader	73 612	69 104
Resekostnader	5 400	8 350
Representation	0	6 070
Ersättningar till revisor	19 435	11 015
Bankkostnader	4 440	4 398
Övriga externa kostnader	8 556	10 604
	111 443	109 541

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	11 273	11 273
	51 273	51 273

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 867 898	29 867 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 867 898	29 867 898
Ingående avskrivningar	-4 355 849	-3 934 365
Årets avskrivningar	-421 484	-421 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 777 333	-4 355 849
Utgående redovisat värde	25 090 565	25 512 049
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	36 200 000	36 200 000
Bokfört värde byggnader	22 690 565	23 112 049
Bokfört värde mark	2 400 000	2 400 000
	25 090 565	25 512 049

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier i Tegeliften AB, org.nr 556893-8731	530	320 000	320 000
		320 000	320 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	284	277
	284	277

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Emvix	18 989	18 403
Bostadsrätterna	6 160	6 160
Tegefjälls samf./Simpleko	123 023	121 071
AGO	33 725	32 712
Telia	13 250	13 250
Bostadsrätterna, fastighetsförsäkring	23 535	21 592
Miss Hosting	4 843	6 874
	223 525	220 062

Not 10 Inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	38 368	38 368
	38 368	38 368

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	0	0
	0	0

Not 12 Övriga kortfristiga låneskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank hypotek	2 210 865	2 210 865
Swedbank hypotek	468 750	468 750
Swedbank hypotek	500 000	500 000
	3 179 615	3 179 615

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig låneskuld.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med ett nytt lån.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	971	1 289
Upplupen elkostnad	4 850	7 142
Förutbetalda avgifter	190 262	166 769
Upplupna sociala kostnader	12 568	12 568
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Revisionsarvode	19 000	17 190
Upplupen reparationskostnad	29 944	938
	297 595	245 896

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000
	16 600 000	16 600 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Strandberg
Ordförande

Karl Johan Berglund

Gunnar Rosenlund

Lars Boshuis

Charlotta Erixon Friborg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557540998317

Dokument

716461-8030 Brf Tegehöjden nr 3 för 20240101-20241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-07 15:21:41 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-03-11 10:09:03 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Mikael Strandberg (MS)
micko.strandberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MIKAEL STRANDBERG"
Signerade 2025-03-07 16:42:01 CET (+0100)

Karl Johan Berglund (KJB)
karljohanberglund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL JOHAN BERGLUND"
Signerade 2025-03-07 20:58:48 CET (+0100)

Gunnar Rosenlund (GR)
gunnarrosenlund.ski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnar Rosenlund"
Signerade 2025-03-10 10:15:48 CET (+0100)

Lars Boshuis (LB)
larsboshuis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS BOSHUIS"
Signerade 2025-03-07 20:45:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540998317

Charlotta Erixon Friberg (CEF)
charlottafriborg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA ERIXON FRIBORG"
Signerade 2025-03-09 17:55:26 CET (+0100)*

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2025-03-11 10:09:03 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

