



20 ÅR



2003–2023



Brf Tältet
Org. nr 716421–6546
Årsredovisning
1 jan 2023 – 31 dec 2023



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31.

Föreningen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mats Dahl
Magnus Wallteg
Lotta Pettersson
Ulf Sarlén
Micael Melin

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleant

Ingegerd Johansson

Suppleant

I tur att avgå är Lotta Pettersson, Ulf Sarlén, Micael Melin och Ingegerd Johansson.

Ordinarie Revisorer

Claes-Göran Gustavsson
Per Engzell

Revisor
Extern revisor

Revisorssuppleanter

Bo Järncrantz
Per Engzell Revisions AB

Revisorssuppleant
Revisorssuppleant

Valberedning

Anna-Stina Sarlén (sammankallande), Ingrid Hillmers och Peter Andersson.

Vicevärd

Ulf Sarlén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastigheten och lägenheter/lokaluppgifter

Föreningen är en äkta förening som äger fastigheten Sabeln 8 i Södertälje kommun med byggnaden som omfattar 59 lägenheter och en föreningslokal (Logen). Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 14 – 22 och Vilhelmsundsgränd 1a - b.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	8	29	17	4

Därtill kommer

Lokaler	P-platser
1	70 varav 12 laddplatser

Byggnaden är uppförd	2003
Total tomtyta	7923 m ²
Total bostadsyta är	5330 m ²
därtill kommer föreningslokalen om	26 m ²

Brf Tältet (avtal och försäkringar)

Område

Hissar
Teknisk förvaltning
Städning (trapphus)
Ekonomisk förvaltning
Yttre skötsel (trädgård)
Fiberkabel (TV, internet)
El-nät
El-leverantör
Sophämtning
Fjärrvärme
Elmätning
Solceller
Laddstolpar

Avtalspart

PW Hiss och EI AB
Torpheimer AB/ 1 nov PLW Elteknik AB
Carant Städservice
Bostadsförvaltning Sverige AB
Lise-Lotte Nilsson Trädgårdsprakt AB
Telge Nät AB
Telge Energi AB
Skellefteå Kraft AB
Telge Återvinning AB
Telge Nät AB
IMD Sverige AB
RAYMOND
Compleo CS Nordic AB

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen tecknas individuellt av medlemmarna.

Bostadsrätterna.

Vi är sedan 2012 medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna. I medlemskapet ingår att vi har fri tillgång till deras kurser och service i bostadsrättsliga frågor samt kostnadsfri hemsida. Alla boende får fyra nummer av tidningen "Din bostadsrätt" per år.

Samfälligheten Sabeln

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Sabeln tillsammans med Brf Manegen och Parhusen. Vår ägarandel i samfälligheten är 43 %. Sabeln ansvarar för gemensamhetsanläggningar såsom gator, gångvägar, gatubelysning samt vatten och dagvattenavlopp. Tältet har representerats av Mats Dahl, som ordinarie och Ulf Sarlén som suppleant i samfällighetens styrelse. Under verksamhetsåret har Mats Dahl varit samfällighetens ordförande.

Verksamheten 2023

Årsstämma, extrastämma och styrelsemöten

Årsstämma hölls på Hagabergs folkhögskola den 4 maj 2023 och hade 36 procent närvaro av röstberättigade medlemmar (22 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt). Verksamhetsberättelsen och bokslutet för 1 jan 2022 – 31 dec 2022 presenterades. Medlemmarna beslutade att godkänna alla handlingar och ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Sedvanliga val av styrelse, revisorer och valberedning genomfördes. På mötet togs också det första av två beslut angående nya stadgar.

Den 7 juni 2023 hölls en extrastämma vid föreningens boulebana. Syftet var att godkänna nya stadgar. På mötet närvarade 18 röstberättigade medlemmar (31%). Mötet beslutade att godkänna styrelsens förslag på nya stadgar.

Under verksamhetsåret har 11 styrelsemöten genomförts. Fyra av dessa hölls av den tidigare styrelsen (jan – apr 2022).

Medlems- och trivselaktiviteter

I maj genomförde vi traditionsenlig städdag med efterföljande samvaro och grillning. I september firade vi med trädgårdsfest att föreningen fyllde 20 år.

Trädgårdsgruppen, som har bestått av Kerstin Thoresson (ÖK 18), Ingegerd Johansson (ÖK 18) samt Annika Udd Lind (ÖK 16) höll i arbetet med vårstädningen. De har också planterat vår-, sommar- och höstblommor vid respektive port samt rensat och gjort fint i rondellen.

Information till medlemmarna

Information från styrelsen publiceras på föreningens hemsida

<http://taltet.bostadsrattarna.se/bostadsrattsforeningen-taltet-i-sodertalje>. Information har även skickats via e-post/postlådorna och publicerats i plexiglasställen vid postfacken.

Under året har 2 informationsblad publicerats.

Ekonomi

Föreningen har en låneskuld på 30,5 miljoner kronor, vilket blir en lånekostnad per kvadratmeter på 5 722 kronor. Den genomsnittliga räntan på lånen var vid slutet av verksamhetsåret 3,9 %. Två av lånen har bunden ränta och tre har rörlig ränta. Vi har bra kontakt med personlig bankman för genomgång av ekonomin. Det goda kassaflödet vi haft under några år börjar, på grund av ränteläget och den investering vi gjort (solceller), sakteligen avta och styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % för 2024.

El- och värmekostnader

Styrelsen följer regelbundet upp kostnaderna för el, uppvärmning och förbrukning och kostnader flera år tillbaka i tiden. Föreningen har ett bundet elavtal med Skellefteå Kraft som löper ut i oktober 2024. Jämfört med 2022 så var kostnaden för el cirka 13000 kr lägre och förbrukningen var ungefär 19 500 kWh lägre. Solcellerna – som installerades i juni – har producerat 39 250 kWh. Avtal för försäljning av el skrevs med Skellefteå El i mitten av juli, 2023 sålde vi 6 505 kWh solproducerad el.

Den producerade solelen motsvarar förbrukningen av 15,7 ton kol och ett minskat CO₂ utsläpp med 18,65 ton.

Värmeförbrukningen ökade med 43 600 kWh och kostnaden för fjärrvärmens steg med cirka 45 000 kr.

Årsmedeltemperaturen 2023 var +7C jämfört med 2022 då den var +8C

Investeringar och teknisk förvaltning

- Solceller

Vi började året med att ta in offerter för solceller. Fem bolag svarade. Efter att ha gått igenom deras anbud och även träffat representanter för de olika företagen så beslutade styrelsen att gå vidare med Raymond Solar (tidigare Gruppsol). Avtal tecknades och i april började monteringsarbetet. I mitten av juni var anläggningen klar att tas i bruk.

- Nytt GPS-baserat system för mätning av elförbrukningen i lägenheterna har installerats. Det gamla föll för tidens tand.

- Nödtelefonerna i hissarna har ersatts med ett mobilbaserat system. Även där hade det gamla gjort sitt och det finns inte längre reservdelar.

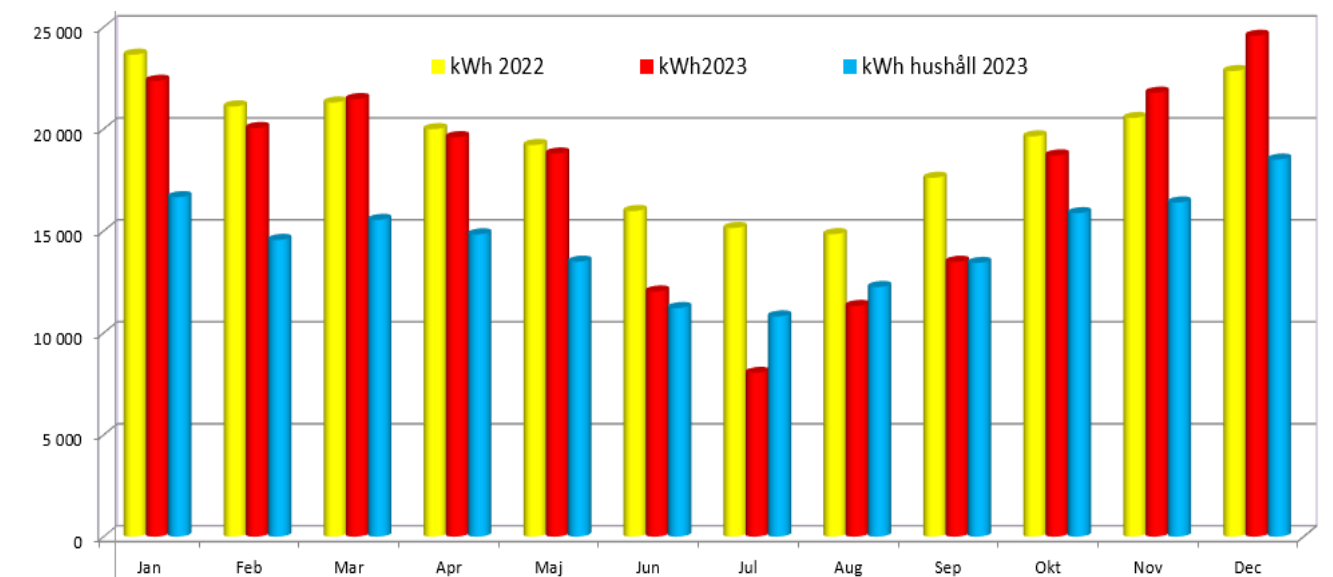
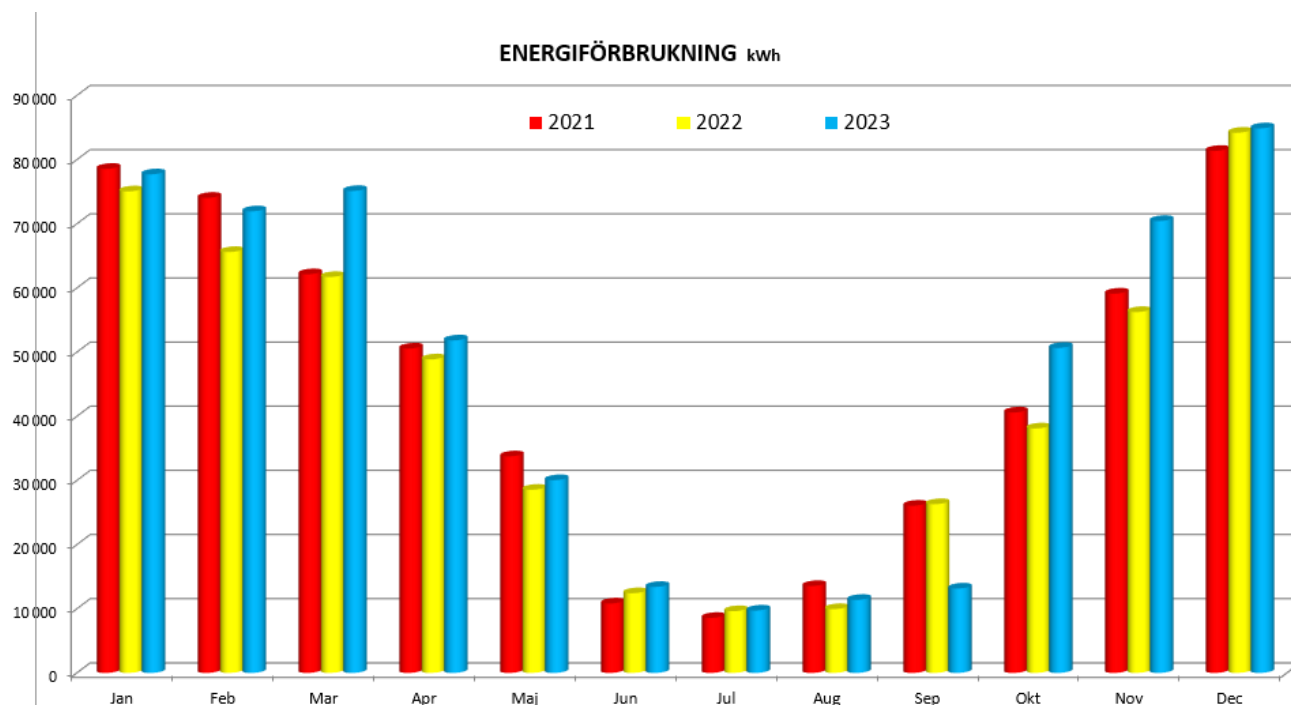
Årlig besiktning av fastigheten har skett och underhållsplanen har sedan uppdaterats både på kort sikt (10 år) och lång sikt (30 år). Vid solcellsinstallationen bekräftades att taken är så fina att vi flyttade fram kostnaden för takreparationer 10 år till att börja med. För 2024 är det avsatt 190 000 kr i för invändigt underhåll (trapphusen) samt rensning av avlopp. Större underhåll kan komma först 2026.

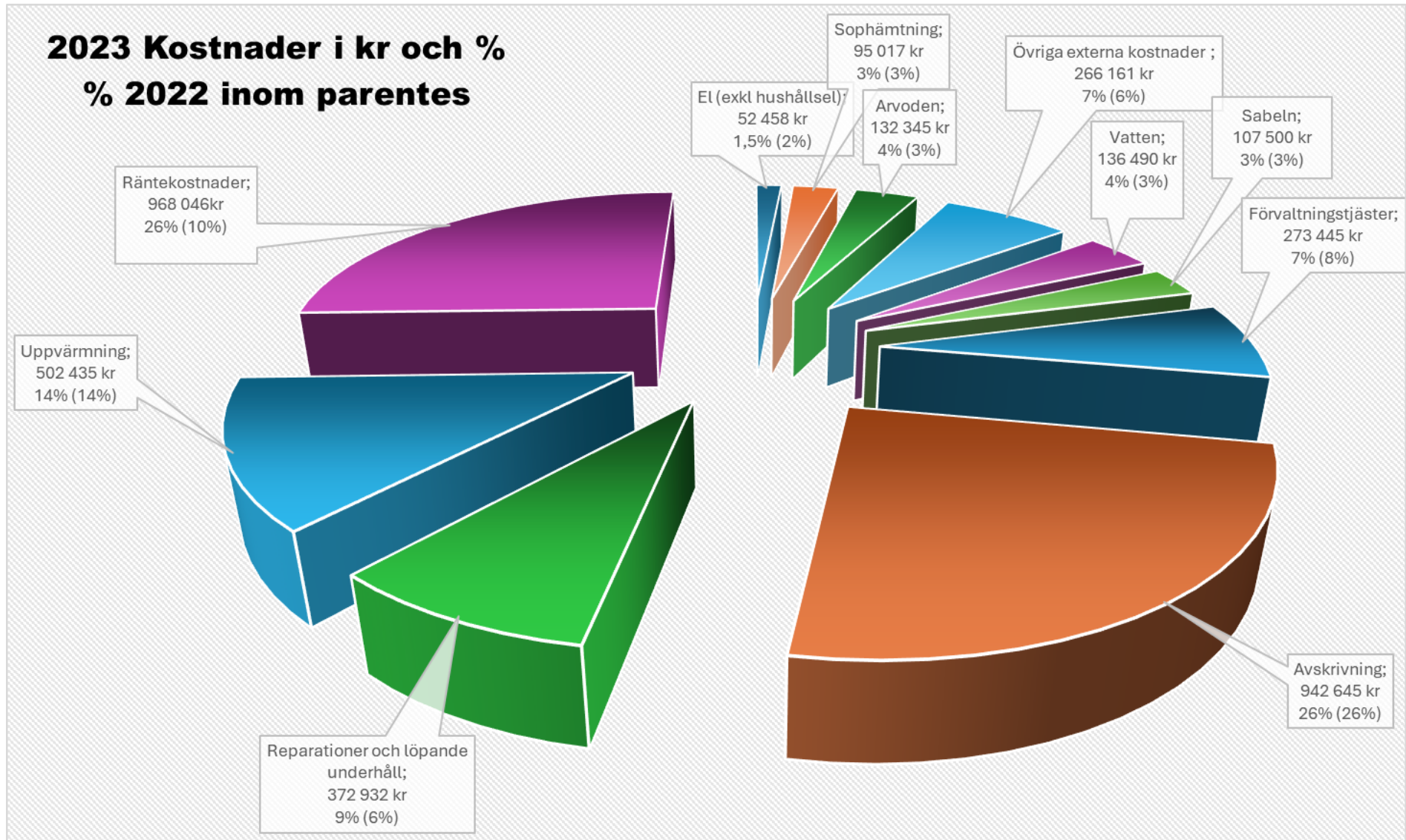
En obligatorisk brandsyn har ägt rum med enda anmärkning att inga saker får finnas i trapphusen för att undvika personskador vid brand och olyckor.

Försäkringar

Vi har haft tre vattenskador under året. Två av vattenskadorna är på Östra Kanalgatan 16 & en på ÖK 18. Två av dem har enbart påverkat ytskiktet, vilket innebär att det har belastat de boendes egna bostadsrättsförsäkringar. Den tredje skadan ligger inom ramen för föreningens självrisk.

I september stängde Telge Nät av elen för underhåll av elnätet. Vid återstarten kraschade vårt elektroniska styrsystem i undercentralen till stor kostnad för oss. En kostnad som vi försöker få ersättning för av Telge Nät och från vår försäkring.

(kWh: 2022 – 2023)**Energiförbrukning Värme (kWh: 2021 – 2023)**



Medlemsinformation

Föreningen består av 59 bostadsrätter. Antalet är oförändrat sedan föreningen bildades.

Inga bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 661 021 kr	3 668 282 kr	3 700 378 kr	4 089 808 kr
Årets resultat	-455 191 kr	313 301 kr	344 467 kr	776 633 kr
Årsavgift/ m ²	672 kr	636 kr	636 kr	708 kr
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	98%			
Soliditet %	69%	68 %	68 %	67 %
Lån / m ²	5 722 kr	5 722 kr	5 910 kr	6 191 kr
Ränta/ m ²	182 kr	68 kr	69 kr	87 kr
Avskrivning/ m ²	177 kr	179 kr	173 kr	173 kr
Avsättning till underhåll/ m ²	89 kr	89 kr	89 kr	89 kr
Samlad fond för yttre underhåll/ m ²	1 001 kr	925 kr	857 kr	772 kr
Sparande/ m ²	105 kr			
Räntekänslighet	8,5			
Energikostnad / m ²	173 kr			

Förklaring till några av nyckeltalen

Lån / m ²	Skuldsättning/ m ² 0 – 8000 kr är en bra siffra
Sparande/ m ²	Över 200 kr är en bra siffra
Räntekänslighet	Mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre siffra – desto bättre.
Energikostnad / m ²	Föreningens totala energikostnad under ett år delas med dess totala yta. Cirka 200 kr/ m ² är en normal siffra
Årsavgift/ m ²	500 – 800 kr är en vanlig siffra. Årets skillnad jämfört med 2022 beror på att elkostnaderna är inräknade för 2023 vilket de inte har varit tidigare.

Upplysning vid förlust

Förlusten uppstår till följd av ökade räntekostnader. Dessa täcks av ett balanserat överskott från tidigare år. För att hantera kostnadsökningen framöver har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. januari 2024.

Mer information om nyckeltal

<https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2024/nya-krav-pa-arsredovisningar-sa-ska-de-tolkas>.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhåll s-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång <i>Disp. enl. stämman</i>	61 498 000	4 932 752	1 713 595	313 301	68 457 648
Balanseras i ny räkning			313 301	-313 301	0
Förändring underhållsfond		402 267	-402 267		0
Årets resultat				-455 191	-455 191
Belopp vid årets utgång	61 498 000	5 335 019	1 624 626	-455 191	68 002 457

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlat överskott	2 026 896 kr
Årets resultat	- 455 191 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	-475 000 kr
lansspråktagande av underhållsfond	72 733 kr
Summa	1 169 438 kr

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 169 438 kr
Summa	1 169 438 kr

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	3 454 087	3 443 206
Övriga rörelseintäkter	3	206 934	225 324
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 661 021	3 668 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7	-1 831 297	-1 686 288
Övriga externa kostnader	8	-289 975	-261 393
Arvoden		-132 345	-122 000
Avskrivningar		-942 646	-925 843
Summa rörelsekostnader		-3 196 263	-2 995 524
Rörelseresultat		464 758	673 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 097	1 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 046	-361 261
Summa finansiella poster		-919 949	-359 705
Resultat efter finansiella poster		-455 191	313 301
Resultat före skatt		-455 191	313 301
Årets resultat		-455 191	313 301
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Avsättning till underhållsfond		-475 000	-475 000
lanspråkstagande av underhållsfond		72 733	113 093
RESULTAT EFTER FONDERING		-857 458	-48 606

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	95 594 163	96 457 698
Inventarier och pågående nyanläggningar	10	1 460 467	164 318
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>97 054 630</i>	<i>96 622 016</i>
Summa anläggningstillgångar		97 054 630	96 622 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		118 530	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 520	111 141
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>188 050</i>	<i>111 144</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 957 590	2 901 047
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 957 590</i>	<i>2 901 047</i>
Summa omsättningstillgångar		2 145 640	3 012 191
SUMMA TILLGÅNGAR		99 200 270	99 634 207

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 498 000	61 498 000
Underhållsfond		5 335 019	4 932 752
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>66 833 019</i>	<i>66 430 752</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 624 629	1 713 595
Årets resultat		-455 191	313 301
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 169 438</i>	<i>2 026 896</i>
Summa eget kapital		68 002 457	68 457 648
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 500 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 000 000	22 500 000
Leverantörsskulder		136 953	220 800
Skatteskulder		6 961	5 398
Övriga skulder		49 493	40 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	504 406	409 644
Summa kortfristiga skulder		24 697 813	23 176 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 200 270	99 634 207

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	464 758	673 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	942 646	925 843
Erhållen ränta	48 097	1 556
Erlagd ränta	-968 046	-361 261
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>487 455</i>	<i>1 239 144</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-76 906	-12 322
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	21 254	116 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 803	1 343 419
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 375 260	-115 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 375 260	-115 986
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-1 000 000
Årets kassaflöde	-943 458	227 433
Likvida medel vid årets början	2 901 047	2 673 614
Likvida medel vid årets slut	1 957 590	2 901 047

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader och mark	0,83	120
Inventarier och pågående nyanläggningar	10	10

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 kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningar utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anger planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 2	Årsavgifter och hyror	2023	2022
	Avgifter bostäder	3 394 477	3 394 476
	Hyror parkeringsplatser	59 610	48 730
		3 454 087	3 443 206

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Elavgifter	188 264	208 994
	Övrigt	18 670	16 330
		206 934	225 324

Not		2023	2022
4	Fastighetskostnader och reparationer		
	Trädgårdsskötsel avtal J Westerlund	–	90 025
	Städning	93 420	91 050
	Hiss	133 428	50 879
	Trädgård och markarbeten	117 400	29 663
	Arvode teknisk förvaltning	47 880	43 596
	Reparation installationer	69 575	47 036
	Reparation/underhåll gem. ytor	12 909	–
	Övrigt	59 797	47 800
		534 409	400 049
5	Taxebundna kostnader		
	El	280 969	253 542
	Uppvärmning	502 435	501 923
	Vatten	136 491	118 828
	Sophämtning	95 017	95 812
		1 014 912	970 105
6	Övriga driftkostnader		
	Försäkringspremie	101 743	95 541
	Medlemsavgift Sabeln	107 500	107 500
		209 243	203 041
7	Planenligt underhåll		
	Underhåll installationer	72 733	113 093
		72 733	113 093
8	Övriga externa kostnader		
	Arvode ek.förvaltning	92 692	83 616
	Revision	18 125	19 750
	Tele/data	14 930	19 451
	Övrigt	61 594	38 621
	Fastighetsskatt/avgift	93 751	89 621
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 884	10 334
		289 976	261 393

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 156 413	107 156 413
	Utgående anskaffningsvärden	107 156 413	107 156 413
	Ingående avskrivningar	-10 698 715	-9 835 179
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-863 535	-863 536
	Utgående avskrivningar	-11 562 250	-10 698 715
	Redovisat värde	95 594 163	96 457 698
	Taxeringsvärde byggnad: 79 000 000		
	Taxeringsvärde mark: 25 000 000		
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	889 298	773 312
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 375 259	115 986
	Utgående anskaffningsvärden	2 264 557	889 298
	Ingående avskrivningar	-724 980	-662 673
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-79 110	-62 307
	Utgående avskrivningar	-804 090	-724 980
	Redovisat värde	1 460 467	164 318
Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	SEB Bolån 0,87% Bundet tom 2024-03-28	-8 000 000	-8 000 000
	SEB Bolån 4,65% Bundet tom 2024-03-28	-5 000 000	-5 000 000
	SEB Bolån 4,46% Bundet tom 2026-02-28	-6 500 000	-6 500 000
	SEB Bolån 4,68% Bundet tom 2024-04-28	-3 000 000	-3 000 000
	SEB Bolån 4,65% Bundet tom 2024-03-28	-8 000 000	-8 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	24 000 000	22 500 000
		-6 500 000	-8 000 000

Ingen löpande amortering sker f.n.

Fyra av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristiga skulder även om lånen omsätts vid förfalldagen.

Not	12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
		Fastighetsinteckningar	47 806 000	47 806 000
		Summa ställda säkerheter	47 806 000	47 806 000

Not	13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
		Upplupna räntor	47 402	29 727
		Förinbetalade hyror	261 984	205 753
		El	27 776	26 319
		Värme	73 483	69 726
		Revision	20 000	20 000
		Vatten	33 595	31 244
		Medlemsavgift Sabeln	26 875	26 875
		Reparation installation	13 291	–
			504 406	409 644

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Magnus Wallteg

Mats Dahl

Lotta Pettersson

Ulf Sarlén

Micael Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Extern revisor

Claes-Göran Gustavsson
Revisor

