

Årsredovisning för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Tallskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun den 10 juli 1996. Föreningens fastighet består av 38 lägenheter i småhus och den totala boytan är 3 882 kvm.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 hos Bolagsverket. Vallentuna kommun har servitutträtt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, el, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Servitut

Vallentuna kommun har servitutträtt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten,

Lägenhetsfördelning:

3 rok 10 st
4 rok 20 st
5 rok 8 st

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Eva Taxén	Ledamot, Ordförande
Johan Carlsson	Ledamot
Thomas Gebéus	Ledamot
Jörgen Röstberg	Ledamot
Patrik Nylén	Ledamot
Robin Gileborg	Suppleant

Valberedning

Andreas Fröberg	Sammanställande
My Österlin	

Revisorer

Sanna Lindqvist	BOREV Revision AB
-----------------	-------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har valt att ligga kvar på nuvarande avgifter utan avgiftshöjning.

Två av föreningens lån ligger nu på 90 dagars löptid, två är bundna. Styrelsen har valt att inte binda de båda lån som gått ut under 2024 sett till Riksbankens upprepade räntesänkningar.

Styrelsen har bevakat radonmätning och vidtagit åtgärder för ökad ventilation i en (1) lägenhet och upprättat en åtgärdsplan som lämnats in till kommunens miljöavdelning på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Styrelsen har anlitat en entreprenör som monterat snöskydd på de minsta husen så att även dessa har rasskydd på framsidan.

Styrelsen har beställt tre fönster för utbyte av motsvarande antal fönster som inte alls går att öppna.

Styrelsen har bytt ut samtliga ljusarmaturer på gatan. Vidare har styrelsen bytt ut gungor i lekparken.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 59 (60) medlemmar.

Under året har 3 (5) överlåtelser skett.
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens ekonomi

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.
Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus uppgår till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet och 9 525 kronor per hus.

Nyckeltal	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) *	616	588	560	560
Skuldsättning/kvm totalsyta (kr)	6 491	6 542	7 109	7 164
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 491	6 542	7 109	7 164
Genomsnittlig låneränta (%)	2,89	2,40	1,47	0,73
Resultat efter finansiella poster (kr)	72 921	127 997	309 648	574 406
Nettoomsättning (kr)	2 390 786	2 287 897	2 173 380	2 173 379
Soliditet (%)	16,6	16,3	14,90	10,3
Lån i förhållande till tax värde (%)	24	29	31	31
Fastighetens belåningsgrad (%)	90,90	89,90	95,90	94,80
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	4	6	9	6
Räntekänslighet (%)	11	11	13	13
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	100	99,7	100	100
Sparande per kvm (kr)	155	169	216	284

*Värme, vatten och el ingår ej i årsavgiften.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr)
Genomsnittlig låneränta (%)
Soliditet (%)
Räntekänslighet (%)
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)
Skuldsättning/kvm totalsyta (kr)
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)
Energikostnad per kvm totalyta (kr)
Sparande per kvm (kr)

Årsavgiften genom bostadsyta
Betald ränta genom lån
Eget kapital genom med totala tillgångar
Lån genom årsavgift
Årsavgiften genom totala intäkter
Lån genom byggnadsyta
Lån genom bostads yta
Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+
årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	946 033	-4 433 497	127 997
Disposition av föregående års resultat		265 000	-137 003	-127 997
Årets resultat				72 921
Belopp vid årets utgång	8 398 000	1 211 033	-4 570 500	72 921

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-4 570 500
årets resultat	72 921
	-4 497 579

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

265 000
-4 762 579
-4 497 579

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 390 786	2 282 023
Övriga intäkter		-	5 874
Summa intäkter		2 390 786	2 287 897
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-877 257	-769 449
Övriga externa kostnader	3	-113 560	-100 714
Personalkostnader	4	-151 921	-208 863
Avskrivningar	5,6	-529 721	-529 721
Summa rörelsens kostnader		-1 672 459	-1 608 747
RÖRELSERESULTAT		718 327	679 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter		82 773	59 083
Räntekostnader		-728 179	-610 236
Summa finansiella poster		-645 406	-551 153
ÅRETS RESULTAT		72 921	127 997

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 729 385	28 259 106
Maskiner och inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 729 385	28 259 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 729 385	28 259 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 492	91 649
Summa kortfristiga fordringar		91 497	91 649
Kassa och bank		2 915 592	2 599 171
Summa omsättningstillgångar		3 007 089	2 690 820
SUMMA TILLGÅNGAR		30 736 474	30 949 926

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 211 033	946 033
Summa bundet eget kapital		9 609 033	9 344 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 570 500	-4 433 497
Årets resultat		72 921	127 997
Summa fritt eget kapital		-4 497 579	-4 305 500
Summa eget kapital		5 111 454	5 038 533
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	11 341 250	14 227 500
Summa långfristiga skulder		11 341 250	14 227 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	13 856 250	11 170 000
Leverantörsskulder		30 909	83 291
Skatteskulder		34 731	45 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	361 880	384 817
Summa kortfristiga skulder		14 283 770	11 683 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 736 474	30 949 926

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	718 327	679 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	529 721	529 721
Erhållen ränta	82 773	59 083
Betald ränta	-728 179	-610 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	602 642	657 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	152	-1 834
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-86 373	92 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	516 421	748 792
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	316 421	-1 451 208
Likvida medel vid årets början	2 599 171	4 050 379
Likvida medel vid årets slut	2 915 592	2 599 171

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	66 år	66 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	2 390 786	2 282 023
	2 390 786	2 282 023

Not 2 Driftkostnader

Snöröjning/sandning	34 438	92 063
Reparationer	205 553	48 278
El	14 171	24 132
Fastighetsförsäkring	117 554	110 634
Kabel Tv	142 540	140 636
Fastighetsskatt	361 401	352 906
Övriga kostnader fastighet	1 600	800
	877 257	769 449

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	18 063	15 125
Ekonomisk förvaltning	53 101	51 961
Övriga förvaltningskostnader	4 253	359
Konsultarvode	-	4 058
Styrelsemöte/stämma/trivsel	6 038	5 937
Administrationskostnader	26 645	17 814
Medlemsavgifter	5 460	5 460
	113 560	100 714

Not 4 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	115 600	158 929
Sociala kostnader	36 321	49 934
	151 921	208 863

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	33 208 000	33 208 000
Akkumulerade avskrivningar		
IB investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Ingående avskrivningar	-9 307 894	-8 778 173
Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 078 615	-12 548 894
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 600 000	7 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	7 600 000	7 600 000
Bokfört värde byggnad och mark	27 729 385	28 259 106
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>44 898 000</i>	<i>43 590 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>61 902 000</i>	<i>44 992 000</i>
	106 800 000	88 582 000

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	693 500	693 500
Utgående anskaffningsvärde	693 500	693 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-693 500	-693 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 500	-693 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	29 673	28 534
Bredband/Kabel TV	35 685	35 635
Ekonomisk förvaltning	13 151	12 947
Övriga interimsfordringar	12 983	14 533
	91 492	91 649

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,08 %	2025-04-30	2 786 250	2 786 250
Stadshypotek	3,48 %	2025-04-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,96 %	2027-06-01	11 541 250	11 641 250
Stadshypotek	3,68 %	2025-03-03	3 870 000	3 970 000
			25 197 500	25 397 500
Avgår kortfristig del*			-13 856 250	-11 170 000
			11 341 250	14 227 500

*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar 29 169 000 29 169 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	45 747	51 107
Styrelsearvode	91 000	91 000
Sociala avgifter	29 000	29 000
Revisionsarvode	11 000	11 000
EI	815	3 000
Övriga interimsskulder	-1 719	4 034
Förutbetalda årsavgift	186 037	195 676
	361 880	384 817

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eva Taxén
Ordförande

Johan Carlsson
Ledamot

Jörgen Röstberg
Ledamot

Thomas Gebéus
Ledamot

Patrik Nylén
Ledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB