Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Taltrasten, Lund

745000-0497

Räkenskapsåret

2025

Bostadsrättsföreningen Taltrasten, Lund
Org.nr 745000-0497

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taltrasten, Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter till sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963, stadgarna reviderades 2002. Fastighetsbeteckning är Rapphönan 5, Lund, tomten ägs av föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Brf Taltrasten har en underhållsöversikt, inte någon underhållsplan.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastigheten färdigställdes 1963 och består av ett flerbostadshus som innehåller 34 st lägenheter. Fastighetens värdeår är 1963. Byggnadens totalyta enligt taxeringsbesked är 3 648 m^2 varav 3 022 m^2 utgör lägenhetsyta. Föreningen har sitt säte i Lund.

Lägenhetsfördelning:

4 st	6 st	8 st	12 st	4 st
45,7 m^2	55,4 m^2	65,8 m^2	122,0 m^2	129,3 m^2

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Vidar Johnsson
Vice ordförande	Elinor Lavesson t o m 2025-10-20
Vice ordförande	Thomas Cameron fr 2025-10-21
Sekreterare	Erik Hägerdal t o m 2025-10-20
Sekreterare	Elinor Lavesson fr 2025-10-21
Suppleant	Annika Thorvinger tom 2025-09-21
Suppleant	Daniel Carlsson

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Staffan Persson
Ordinarie	Patrik Milton
Suppleant	Håkan Olin

Valberedning

Ordinarie	Robert Göthe
Ordinarie	Cecilia Höglund
Suppleant	Vakant

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20, 19 st lägenheter representerades av 17 personer (2 fullmakter).
Extra föreningsstämma hölls 2026-01-08, 31 st lägenheter representerades av 23 medlemmar (8 st fullmakter).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2025 utförde Jesper Lings firma trädgårdsskötseln och städning av fastigheten sköttes av Åsa Nilsson. I februari beskar arborist Patrik Link föreningens fruktträd och lönnar som växer runt fastigheten. Service av frånluftsfläktarna utfördes av K Vent AB. Brandservice Syd installerade brandvarnare mm och Liveb HB monterade en branddörr i cykelkällaren. Projektledare från Byggadministration Harald Olsson och murkunning från Mur & Putskonsult Jörn Andersson anlitades för att ta fram förfrågnings-underlag inför omfogning av tegelfasaderna. En miljöinventering genomfördes av Kodeda konsult i samband med detta. Ny tvättmaskin köptes och installerades i oktober. En annan tvättmaskin har reparerats. Årlig brandskyddstillsyn utfördes i december av Brandservice Syd.

Huvudnyckeln förvarades hos Håkan Westerlund. Maria Jeppsson har varit kassör.

Medlemsinformation
2025-01-01 var antalet medlemmar 46 st.
Under räkenskapsåret har två medlemmar beviljats inträde och tre medlemmar har avgått.
2025-12-31 var antalet medlemmar 45 st, tre lägenheter har överlåtits.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (Tkr)	1 967	1 788	1 627	1 517
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-3,7	59	-1 186	165
Soliditet (%)	5,5	5,6	4,8	19,7
Taxeringsvärde (Tkr)	69 000	64 000	64 000	64 000
Årsavgift/m^2 bostadsyta (kr)	651	592	538	498
Skuldsättning (lån/m^2 bostadsyta) (kr)	2 117	2 141	2 165	1 956
Sparande kr/kvm (kr)	56	65	60	110
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgift) (%)	3,3	3,7	4,0	3,9
Energikostnad/kvm (el, värme & vatten) (kr)	297	253	219	183
Årsavgift/totala rörelseintäkten (%)	99,7	99,2	99,9	99,2
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,1	3,8	1,7	1,4

Upplysning vid förlust
Årets förlust, på grund av höga konsultkostnader bedöms inte påverka möjlighet för finansiering av framtida åtagande.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	519 400	55 000	-221 760	58 556	**411 196**
Reservering fond för yttre underhåll					
Disposition av föregående års resultat			58 556	-58 556	0
Årets resultat				-3 684	-3 684
Belopp vid årets utgång	**519 400**	**55 000**	**-163 204**	**-3 684**	**407 512**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-163 204
årets förlust	-3 684
	-166 888
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-166 888
	-166 888

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 966 656	1 787 892
Övriga rörelseintäkter	3	5 500	14 400
Summa rörelseintäkter		**1 972 156**	**1 802 292**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 540 885	-1 306 492
Personalkostnader	5	-106 106	-103 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 250	-90 499
Summa rörelsekostnader		**-1 775 241**	**-1 500 890**
Rörelseresultat		**196 915**	**301 402**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		416	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 015	-243 657
Summa finansiella poster		**-200 599**	**-242 846**
Resultat efter finansiella poster		**-3 684**	**58 556**
Årets resultat		**-3 684**	**58 556**

Balansräkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 347 733	6 432 079
Inventarier, verktyg och installationer	7	508 320	507 051
Summa materiella anläggningstillgångar			**6 939 130**
Summa anläggningstillgångar		**6 856 053**	**6 939 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		37 071	55 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 055	17 799
Summa kortfristiga fordringar		**55 126**	**72 864**
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 745	312 687
Summa kassa och bank		**477 745**	**312 687**
Summa omsättningstillgångar		**532 871**	**385 551**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 388 924**	**7 324 681**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		519 400	519 400
Fond för yttre underhåll		55 000	55 000
Summa bundet eget kapital		**574 400**	**574 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-163 204	-221 760
Årets resultat		-3 684	58 556
Summa fritt eget kapital		**-166 888**	**-163 204**
Summa eget kapital		**407 512**	**411 196**
Långfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 324 781	6 397 441
Summa långfristiga skulder		**6 324 781**	**6 397 441**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		73 000	73 340
Leverantörsskulder		248 451	187 875
Övriga skulder		1 904	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 276	252 988
Summa kortfristiga skulder		**656 631**	**516 045**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 388 924**	**7 324 681**

Kassaflödesanalys
Belopp i kronor

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 684	58 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 250	90 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**124 566**	**149 055**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 738	-7 191
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	95 754	-9 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**238 058**	**132 862**
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (lån)	-73 000	-73 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-73 000**	**-73 340**
Årets kassaflöde	**165 058**	**59 522**
Likvida medel vid årets början	**312 687**	**253 166**
Likvida medel vid årets slut	**477 745**	**312 687**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	30 år
Byggnadsinventarier	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	1 966 656	1 787 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	**2024**
Överlåtelseavgifter, mm	5 500	14 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	**2024**
El	190 431	166 256
Värme	578 619	517 540
Vatten o avlopp	127 005	79 486
Renhållning	49 339	55 098
Reparationer och underhåll	202 995	260 844
Fastighetsavgift	58 616	55 420
Försäkring	48 569	53 234
Kabel-TV, bredband	71 704	70 797
Konsultarvoden	177 571	0
Övriga kostnader	37 034	47 818
	1 540 885	**1 306 492**

Not 5 Personalkostnader

	2025	**2024**
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	64 014	64 839
Sociala kostnader löner och andra ersättningar	14 402	13 980
Styrelsearvoden	19 999	18 644
Sociala kostnader styrelsearvoden	5 970	4 771
Arbetsmarknadsförsäkringar	1 721	1 664
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**106 106**	**103 899**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	7 236 507	7 236 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 236 507**	**7 236 507**
Ingående avskrivningar	-804 428	-747 131
Årets avskrivningar	-84 346	-57 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-888 774**	**-804 428**
Utgående redovisat värde	**6 347 733**	**6 432 079**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 638	741 424
Inköp	45 173	42 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**828 811**	**783 638**
Ingående avskrivningar	-276 587	-243 385
Årets avskrivningar	-43 904	-33 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-320 491**	**-276 587**
Utgående redovisat värde	**508 320**	**507 051**

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 032 781	6 105 781
	6 032 781	**6 105 781**

	Ränta	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31	Datum för villkorsändring	Amortering /år
Stadshypotek AB	3,58 % (5 år)	813 601	823 601	2027-06-01	10 000
	2,85 % (3 mån)	820 000	830 000	2026-01-30	10 000
	2,89 % (1 år)	1 636 396	1 653 396	2026-12-01 osv	17 000
	2,91 % (2 år)	1 573 784	1 593 784	2027-10-30 osv	20 000
	2,95 % (3 mån)	1 558 000	1 570 000	1/2, 1/5, osv	16 000
Summa skulder till kreditinstitut		**6 397 781**	**6 470 781**		**73 000**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	**7 200 000**	**7 200 000**

Lund den 19/3-26

Vidar Johnsson
Ordförande

Elinor Lavesson

Thomas Cameron

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-02-26

Staffan Persson

Patrik Milton