

Årsredovisning

för

Brf Tallgården

702002-2948

Räkenskapsåret

2024

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen TALLGÅRDEN

Fastighet: Tallen Nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Malin Börjesson, Ordförande

Carl Åkerson, Sekreterare

Krister Levin, Kassör

Mikael Forssen, Ordinarie

Jesper Lindblom, Suppleant

Irina Manouilenko, Suppleant

Emilia Göthe, Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är samtliga.

Revisorer

Revisor har varit Anna Nordberg (extern).

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2023 hölls den 27 maj 2024.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Under året har 0 av föreningens totalt 29 medlemslägenheter överlåtits.

Föreningen hyr fortsatt ut föreningens enda lokal.

LÖNER OCH ARVODEN

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Den externa revisorn har betalats mot faktura.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Revac Redovisningsbyrå AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Bytt ekonomisk förvaltare till Botema med start från och med 1 jan 2025.

Genomfört brandgenomgång samt fastighetsöversyn via Nabo fastighetsförvaltning. De få åtgärder som rekommenderas att åtgärdas planeras genomföras under 2025.

TÄCKANDE AV FÖRLUST I ÅRETS RESULTAT

Föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom att använda överskottskapital

FASTIGHETEN

Inga större reparationer eller inventeringar har genomförts, endast löpande underhåll.

EKONOMI

Fastigheten är taxerad till kronor 111 944 000, varav markvärde kronor 79 848 000.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges. Täckande av förlust i årets resultat görs genom att använda överskottskapital.

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond
Bundet eget kapital			
Vid årets början	347 512	13 010 194	782 868
Förändring under året	0	0	50 000
Vid årets slut	347 512	13 010 194	832 868
Fritt eget kapital	Balanserad förlust		Årets resultat
Vid årets början	-6 227 824		-1 482 980
Disposition enligt föreningstämmo- beslut	-1 532 980		1 482 980
Årets resultat			-273 526
Vid årets slut	-7 760 804		-273 526

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	1 498	1 427	1 324	1 317
Rörelseresultat	-20	-1 249	-169	-107
Resultat efter finansiella poster	-274	-1 793	-288	-198
Soliditet	53	53	59	59

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Sparande/ kr/kvm	neg	neg	neg	23
Skuldsättning kr/kvm, bostadsrätt	2 236	2 236	2 236	2 236
Skuldsättning kr/kvm	2 152	2 152	2 152	2 152
Räntekänslighet, %	4,72	4,95	5,20	5,20
Energikostnad, VA, värme, el/kvm	255	241	216	234
Årsavgifter, kr/kvm	474	452	430	430
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	71	71	73	74

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Balanserat underskott	-7 760 804
Årets resultat	-273 526
	-8 034 330
Avsättes till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-8 084 330

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

		2024	2023
RESULTATRÄKNING	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 497 998	1 426 734
Övriga intäkter		1 098	5 066
Sumam rörelseintäkter		1 499 096	1 431 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 155 191	-2 307 683
Övriga externa kostnader	3	-109 290	-104 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-255 226	-268 121
Summa rörelsekostnader		-1 519 707	-2 680 483
Rörelseresultat		-20 611	-1 248 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 322	38 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-290 237	-272 925
Summa finansiella poster		-252 915	-234 297
Resultat efter finansiella poster		-273 526	-1 482 980
ÅRETS RESULTAT		-273 526	-1 482 980

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6-9	10 249 841	10 505 067
--------------------	-----	------------	------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	10	2 800	2 800
---------	----	-------	-------

Summa anläggningstillgångar		10 252 641	10 507 867
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 904	73 334
--	----	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		55 904	73 334
-------------------------------	--	--------	--------

Kassa, bank

Kassa och bank	12	1 387 835	1 451 569
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 443 739	1 524 903
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		11 696 380	12 032 770
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter		347 512	347 512
---------------	--	---------	---------

Upplåtelseavgifter		13 010 194	13 010 194
--------------------	--	------------	------------

Reparationsfond		832 868	782 868
-----------------	--	---------	---------

Summa bundet eget kapital		14 190 574	14 140 574
---------------------------	--	------------	------------

Fritt eget kapital

Balanserad förlust		-7 760 804	-6 227 824
--------------------	--	------------	------------

Årets resultat		-273 526	-1 482 980
----------------	--	----------	------------

Summa fritt eget kapital		-8 034 330	-7 710 804
--------------------------	--	------------	------------

Summa eget kapital		6 156 244	6 429 770
--------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 042 500	5 042 500
Leverantörsskulder		81 298	64 123
Skatteskulder		4 899	3 763
Övriga kortfristiga skulder		46 000	46 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 439	446 614
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		5 540 136	5 603 000

**SUMMA EGET KAPITAL,
 AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

11 696 380
 =====

12 032 770
 =====

Kassaflödesanalys

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-273 526	-1 792 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	255 226	251 815
Betald skatt	1 136	1 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-17 164 **-1 539 028**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	17 430	-33 318
Förändring av leverantörsskulder	17 175	-6 877
Förändring av kortfristiga skulder	-81 175	52 898

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-63 734 **-1 526 325**

Årets kassaflöde

-63 734 **-1 526 325**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 451 569	2 977 894
Likvida medel vid årets slut	1 387 835	1 451 569

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1, K3-regelverket.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 069 440	1 018 508
	Tillägg balkonger	9 448	9 449
	Hyror lokaler	365 424	343 992
	Hyror förråd	600	600
	Bredband	42 108	42 108
	Andrahandsuthyrning	10 978	12 077
		1 497 998	1 426 734

Not 2	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten och avlopp	99 067	89 993
	Värme	446 635	412 197
	Elkostnader	51 626	63 377
	Fastighetsskatt/avgift	76 710	75 521
	Sophämtning	102 194	67 668
	Reparationer och underhåll	173 988	1 401 480
	Kabel-TV	5 791	6 468
	Bredband	34 494	49 351
	Försäkring	79 006	71 293
	Konsultarvode	4 451	0
	Fastighetsskötsel	48 094	30 630
	Städning	33 135	39 705
		1 155 191	2 307 683

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningskostnader	42 616	40 006
	Adm pantförskrivningsärenden	11 248	17 500
	Övrig administration	15 833	2 004
	Medlemsavgifter	4 780	4 780
	Revisionsarvode	34 813	40 389
		109 290	104 679

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	222 670	222 670
Inventarier	0	12 895
Fibernät	16 250	16 250
Balkonger	16 306	16 306
	255 226	268 121

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	286 263	268 610
Finansiella kostnader	3 974	4 315
	290 237	272 925

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, el, fasad, fönster, inre ytskikt och övrigt. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför ej tagits till dessa.

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnadskomponenter	1-6,7%
Inventarier	10%

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	14 608 623	14 282 503
Årets anskaffningar	0	326 120
Summa anskaffningsvärde	14 608 623	14 608 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 470 806	-4 231 830
Årets avskrivning	-238 976	-238 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 709 782	-4 470 806
Bokfört värde	9 898 841	10 137 817
(Tidigare fastighetsförbättringar har omförts till byggnad)		

Not 8	Mark	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde	351 000	351 000
	Bokfört värde	351 000	351 000

Not 9	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde	453 988	453 988
	Årets anskaffningar	0	0
	Omklassificiering	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	453 988	453 988
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-437 738	-408 593
	Årets avskrivning	-16 250	-29 145
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 988	-437 738
	Bokfört värde	0	16 250

FASTIGHETEN TOTALT	10 249 841	10 505 067
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 10	Finansiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Andel i Bostadsrätterna	2 800	2 800

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkringspremie	27 081	24 845
	Förutbetalt bredband	11 492	8 613
	Medlemskap Bostadsrätterna	4 780	4 780
	Fastighetsskötsel	3 314	3 262
	Teknisk förvaltning	2 116	2 084
	Upplupna räntekostnader	7 121	29 750
		55 904	73 334

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Beviljad checkräkningskredit	200 000	200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	Ränta bunden
Stadshypotek	4,90%	1 042 500	20250213
Stadshypotek	4,63%	4 000 000	20250310
Avgår: Amorteringar inom 1 år(kortfristig)		-5 042 500	
		0	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	217 286	297 551
Upplupen räntekostnad	17 472	23 642
Upplupen kostnad fjärrvärme	60 720	61 132
Upplupen kostnad el	4 562	6 929
Upplupen kostnad revision	33 000	32 000
Upplupen kostnad vatten	16 355	12 961
Upplupen kostnad sophämtning	16 044	12 399
	365 439	446 614

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 691 000	11 691 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm / 2025

Malin Börjesson
Ordförande

Krister Levin

Carl Åkerson

Mikael Forssén

**Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2025**

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bo Mikael Forssén

Styrelseledamot

Serienummer: c52f220ae48411[...]bc2faa7482c7d

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-03-14 10:35:38 UTC



Hans-Krister Levin

Styrelseledamot

Serienummer: 41b8f6b92a2275[...]b90d24db0106e

IP: 185.81.xxx.xxx

2025-03-14 11:04:16 UTC



MALIN BÖRJESSON

Ordförande

Serienummer: 59650824a6645e[...]868e610be8cf5

IP: 185.81.xxx.xxx

2025-03-15 15:09:24 UTC



CARL ÅKERSON

Styrelseledamot

Serienummer: da379f7bb15d13[...]145a0082b5681

IP: 185.81.xxx.xxx

2025-03-20 12:35:46 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 81.25.xxx.xxx

2025-03-20 12:46:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.