

Årsredovisning för

Brf Talldungens radhus

769637-0431

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Talldungens radhus, 769637-0431 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Talldungen radhus har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Backen 1:166. Fastigheten består av 20 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Ravinvägen 2-20 jämna nummer och Kottevägen 1-19 ojämna nummer.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
20	5	2800
20		2 800

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar och vid årets slut 37 medlemmar.

Överlåtelser

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 15:e maj 2024

Sandra Gustavsson	Ordförande
David Babil	Kassör
Alexander Edfeldt	Ledamot
Maik Sarkis	Ledarmot
Janina Zeipel	Ledarmot
Rebwar Shakir	Suppleant
Fredrik Hartman	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Viktor Friberg auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad har hänt under 2024

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -525 199kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen är beräknad till 50kr/kvm i ekonomisk plan.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ej upprättad och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 818 047	1 700 872	27 477	-
Resultat efter finansiella poster	-525 199	-653 562	27 481	-
Soliditet, %	66,4	66,2	36,4	-
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	650	538	620	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	91	75	-	-
Lån, kr/m ²	11 820	11 940	12 000	-
Genomsnittlig skuldränta, %	4,05	3,65	-	-
Räntekänslighet %	18	22	-	-
Sparande per kr/m ²	204	158	-	-
Energikostnad per m ²	2	72	-	-
Driftskostnad, kr/m ²	15	76	-	-

Års 2023 kan några nyckeltal kan bli missvissande då de avser att alla lägenheter varit upplåtena hela året.

Under 2023 tillträdde etapp 2 under Q1/Q2.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	68 100 000		19 668	-653 562	67 466 106
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-653 562	653 562	
Underhållsfond, avsättning		140 000	-140 000		
Årets resultat				-525 199	-525 199
Vid årets slut	68 100 000	140 000	-773 894	-525 199	66 940 907

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-773 894
årets resultat	-525 199
Totalt	-1 299 093

Avsättning till fond för yttre underhåll	140 000
Balanseras i ny räkning	-1 439 093
Summa	-1 299 093

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 818 047	1 700 872
Övriga rörelseintäkter		187 123	286 056
		<u>2 005 170</u>	<u>1 986 928</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-43 116	-336 912
Administrationskostnader	5	-55 302	-132 749
Avskrivningar av byggnader	6	-1 096 791	-1 096 791
Rörelseresultat		<u>809 961</u>	<u>420 476</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 653	3 413
Räntekostnader		-1 345 813	-1 077 451
Resultat efter finansiella poster		<u>-525 199</u>	<u>-653 562</u>
Årets resultat		<u>-525 199</u>	<u>-653 562</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 505 418	100 602 209
		99 505 418	100 602 209
Summa anläggningstillgångar		99 505 418	100 602 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 384	21 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 373	100 904
		142 757	122 642
<i>Kassa och bank</i>		1 163 137	1 156 042
Summa omsättningstillgångar		1 305 894	1 278 684
SUMMA TILLGÅNGAR		100 811 312	101 880 893

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 100 000	68 100 000
Fond för yttre underhåll		140 000	-
		<u>68 240 000</u>	<u>68 100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-773 894	19 668
Årets resultat		-525 199	-653 562
		<u>-1 299 093</u>	<u>-633 894</u>
Summa eget kapital		<u>66 940 907</u>	<u>67 466 106</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	32 760 000	33 096 000
		<u>32 760 000</u>	<u>33 096 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	336 000	336 000
Förskott från kunder		7 596	-
Leverantörsskulder		9 985	650
Skatteskulder		101 600	101 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 224	880 537
		<u>1 110 405</u>	<u>1 318 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 811 312</u>	<u>101 880 893</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-525 199	-653 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 096 791	1 096 791
		<u>571 592</u>	<u>443 229</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		571 592	443 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 115	-93 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-208 381	-34 562 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 096	-34 213 000
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-22 141 079
Avyttring av finansiella tillgångar			38 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-22 102 579
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	33 150 000
Upptagna lån		-336 000	33 600 000
Amortering av lån			-168 000
Amortering avbyggnadskreditiv			-25 613 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-336 000	40 968 250
Årets kassaflöde		7 096	-15 347 329
Likvida medel vid årets början		1 156 042	16 503 371
Likvida medel vid årets slut		1 163 138	1 156 042

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 820 299	1 505 385
El		141 407
Vatten	-2 252	54 080
Summa	1 818 047	1 700 872

Not 4 fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
El	2 387	146 979
Vatten	3 247	55 784
Renhållning	-	746
Försäkring	37 482	3 154
Fastighetsskötsel entreprenad	-	4 999
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>43 116</i>	<i>211 662</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	-	23 650
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>-</i>	<i>23 650</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	-	101 600
Summa	43 116	336 912

Not 5 Admininstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 741	28 070
Revision, årsredovisning	15 938	25 000
Övriga förvaltningskostnader	8 190	21 727
Konsultarvoden		50 046
Överlåtelseavgift	1 433	-
Pantsättningsavgift		7 906
Summa	55 302	132 749

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader vid årets början	74 024 512	50 800 000
-Nyanskaffningar		23 224 512
Mark	27 674 488	27 674 488
Vid årets slut	101 699 000	101 699 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 096 791	-
-Årets avskrivning	-1 096 791	-1 096 791
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 193 582	-1 096 791
Redovisat värde vid årets slut	99 505 418	100 602 209
Byggnader	32 780 000	
Mark	9 000 000	
Summa taxeringsvärden	41 780 000	

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	4.07%	2028-04-30	33 096 000	33 600 000
			33 096 000	33 600 000
Kortfristig skuld			336 000	336 000

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Backen 1:166	33 600 000	33 600 000
Summa ställda säkerheter	33 600 000	33 600 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Sandra Gustavsson

David Babil

Janina Zeipel

Maik Sarkis

Alexander Edfeldt

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

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor