



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Tallgläntan på Norrmalm

769639-5743

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Tallgläntan på Norrmalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Rudhag	Ordförande	2024
Conny Josefsson	Ledamot	2024
Peter Wipp	Ledamot	2024
KPMG	Revisionsbolag	

Under verksamhetsåret har styrelsen haft ett protokollfört möte.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheterna Borås Knapen 1 och Borås Knapen 2. På fastigheten finns 3 byggnader med sammanlagt 60 lägenheter samt 4 parkeringsplatser.

Föreningen kommer att ingå i en samfällighet för ett parkeringsgarage där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 56 parkeringsplatser.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök	1	34
2 rum och kök	18	861
2,5 rum och kök	1	72
3 rum och kök	22	1 606
4 rum och kök	18	1 572
	60	4 145

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan använd för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan, som reviderades 2022-05-17, visar ett underhållsbehov om 2 616 tkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 184 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden kommer att ske från och med år 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens byggnader färdigställts. Inflyttning har skett från kvartal 4. Vid årets slut hade inflyttning skett i 32 lägenheter.

Ekonomi

Årets intäkter och kostnader omfattar endast en månad, december 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 3 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	322	0	0
Resultat efter finansiella poster	26	0	0
Soliditet (%)	38,6	98,9	0,0
Kassalikviditet (%)	8,5	40,7	100,0
Årsavgift kr/kvm	39	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	31 428	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	6	0	0
Räntekänslighet (%)	406,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	19	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Då årets utfall endast avser en månad är vissa nyckeltal missvisande. Lånen är ej placerade, skuldsättning och räntekänslighet är beräknade på nuvarande belåning 130 mkr. När samtliga lägenheter är sålda förväntas belåningen hamna på 58 mkr. Vid ett normalår förväntas skuldsättning hamna på 14 tkr/kvm och räntekänslighet på 15%.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0		0
Inbetalda insatser	84 820 500	0		84 820 500
Inbetalda upplåtelseavgifter		9 424 500		9 424 500
Årets resultat			25 682	25 682
Belopp vid årets utgång	84 820 500	9 424 500	25 682	94 270 682

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	25 682
disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 682
	25 682

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	322 200	0
Summa rörelseintäkter m.m.		322 200	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-110 334	0
Övriga externa kostnader	4	-26 132	0
Summa rörelsekostnader		-136 466	0
Rörelseresultat		185 734	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 052	0
Summa finansiella poster		-160 052	0
Resultat efter finansiella poster		25 682	0
Årets resultat		25 682	0

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 231 368 787 0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 6 0 140 472 668

Summa materiella anläggningstillgångar 231 368 787 140 472 668

Summa anläggningstillgångar 231 368 787 140 472 668

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 9 727 895 0

Övriga fordringar 1 165 712 7 752

Summa kortfristiga fordringar 10 893 607 7 752

Kassa och bank

Kassa och bank 1 839 202 602 963

Summa kassa och bank 1 839 202 602 963

Summa omsättningstillgångar 12 732 809 610 715

SUMMA TILLGÅNGAR 244 101 596 141 083 383

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 245 000

0

Summa bundet eget kapital

94 245 000

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

25 682

0

Summa fritt eget kapital

25 682

0

Summa eget kapital

94 270 682

0

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

134 020 203

Summa långfristiga skulder

0

134 020 203

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

130 268 145

0

Förskott från kunder

10 375 000

1 450 000

Leverantörsskulder

59 519

52 024

Skatteskulder

192 800

0

Skuld till SSF

8 204 110

5 561 156

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

731 340

0

Summa kortfristiga skulder

149 830 914

7 063 180

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

244 101 596

141 083 383

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	8	185 735	0
Räntekostnader		-160 052	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		25 683	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-10 885 856	-6 393
Förändring av rörelseskulder		12 499 589	6 213 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 639 416	6 206 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-90 896 119	-140 472 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 896 119	-140 472 668
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		94 245 000	0
Upptagna lån		0	134 020 203
Amortering av lån		-3 752 058	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 492 942	134 020 203
Årets kassaflöde		1 236 239	-245 678
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		602 963	848 641
Likvida medel vid årets slut		1 839 202	602 963

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Avskrivningar påbörjas år 2024.

Mark är inte föremål för avskrivningar

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	320 583	0
Hyror parkeringsplatser	1 617	
	322 200	0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	-51 755	0
Vatten och avlopp	-4 121	0
Sophantering	-11 939	0
Fastighetsel	-22 989	0
Fastighetsskötsel	-9 375	0
Snö- och halkbekämning	-8 830	0
Övriga kostnader	-1 325	0
	-110 334	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvalningsarvode	-23 229	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 656	0
Telekommunikation	-125	0
Bankkostnader	-122	0
	-26 132	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	231 368 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 368 787	0
Utgående redovisat värde	231 368 787	0
Varav		
Byggnader	172 688 787	0
Mark	56 860 000	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 472 668	0
Inköp	90 896 119	140 472 668
Omklassificeringar	-231 368 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	140 472 668
Utgående redovisat värde	0	140 472 668

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea, byggnadskreditiv	5,754	130 268 145	134 020 203
		130 268 145	134 020 203
Kortfristig del av långfristig skuld		130 268 145	0

Beviljad kredit uppgår till 153 421 000 kr

Not 8 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	0	0
	0	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter bokslutsdagen har ytterligare 10 st lägenheter sålts. Ingen slutavräkning är gjord än och lånen är inte placerade.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Claes Rudhag
Ordförande

Conny Josefsson

Peter Wipp

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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Signaturcertifikat

Brf Tallgläntan

Slutsignerat 2024-07-01 08:17:12

Signerande parter

Klas Wilhelm Johannes Rudhag

195102095030

Brf Tallgläntan

E-post claes.rudhag@telia.com

Telefon

Unit Microsoft Edge 125.0.2535.96 (like Safari 11.x) on Apple iPhone (iOS 17.5)

IP-nummer 81.234.106.121 (Gråbo, Sweden)



Signerades 2024-06-28 19:17:26

CONNY JOSEFSSON

195305124819

Brf Tallgläntan

E-post cos.josefsson@hotmail.com

Telefon

Unit Chrome 126.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 81.226.90.22 (Gothenburg, Sweden)



Signerades 2024-06-28 23:13:59

PETER WIPP

196205180034

Brf Tallgläntan

E-post peter@bostfast.se

Telefon

Unit Chrome Mobile 126.0.6478.108 (like Safari 11.x) on Apple iPad (iOS 17.5)

IP-nummer 90.225.32.71 (Täby, Sweden)



Signerades 2024-06-29 08:58:35

Sara Ryfors

197201185001

KPMG AB

E-post sara.ryfors@kpmg.se

Telefon

Unit Safari 17.5 on Apple iPhone (iOS 17.5.1)

IP-nummer 83.191.127.185 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2024-07-01 08:17:12

