

Årsredovisning för

Brf Tallsbogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



r1UL5BxCa-Hywl5rl0T

Styrelsen för Brf Tallskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. 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 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Eva Taxén	Ledamot, Ordförande
Veronica Carrington	Ledamot, Kassör
Christian Robertsson	Ledamot, Sekreterare, avgick februari 2024
Jörgen Röstberg	Ledamot
Patrik Nylén	Ledamot
Anders Johansson	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 (10) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade och genomförde en höjning av avgiften med 10% från 1 juli, i ett försök att möta ökade räntekostnader och framtida planerat underhåll.

Under året valde styrelsen att amortera 2 MSEK extra på det lån med högst ränta.

Styrelsen har ombesörjt fortsatt 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 bytt ett fönster som ramlat ner i en (1) lägenhet.

Föreningen har, med hjälp av sin Facebookgrupp för medlemmar, bevakat vinterdriften av föreningens vägar i syfte att kunna verifiera dess kostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har en styrelseledamot valt att avsluta sitt uppdrag i styrelsen. Antalet ledamöter och suppleanter följer fortsatt stadgarna.

Enligt mätresultat i februari 2024 är radonnivån fortsatt över gränsvärdet trots vidtagna åtgärder. Föreningen arbetar vidare med åtgärdsplan 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 (58) medlemmar.

Under året har 5 (4) 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 9 287 kronor per hus.

Nyckeltal	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) *	588	560	560	560
Skuldsättning/kvm totalsyta (kr)	6 542	7 109	7 164	7 255
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 542	7 109	7 164	7 255
Genomsnittlig låneränta (%)	2,40	1,47	0,73	0,81
Resultat efter finansiella poster (kr)	127 997	309 648	574 406	-6 152 380
Nettoomsättning (kr)	2 287 897	2 173 380	2 173 379	2 173 380
Soliditet (%)	16,3	14,9	10,30	12,4
Lån i förhållande till tax värde (%)	29	31	31	41
Fastighetens belåningsgrad (%)	82,81	83,81	84,82	86,58
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	6	9	6	4
Räntekänslighet	11	13	13	13
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	99,7	100	100	100
Sparande per kvm (kr)	169	216	284	287

*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	681 033	-4 478 145	309 648
Disposition av föregående års resultat		265 000	44 648	-309 648
Årets resultat				127 997
Belopp vid årets utgång	8 398 000	946 033	-4 433 497	127 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-4 433 497
årets resultat	127 997
	-4 305 500

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

265 000
-4 570 500
-4 305 500

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 282 023	2 173 380
Övriga intäkter		5 874	-
Summa intäkter		2 287 897	2 173 380
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-769 449	-645 210
Övriga externa kostnader	3	-100 714	-106 073
Personalkostnader	4	-208 863	-190 427
Avskrivningar	5,6	-529 721	-529 721
Summa rörelsens kostnader		-1 608 747	-1 471 431
RÖRELSERESULTAT		679 150	701 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter		59 083	14 524
Räntekostnader		-610 236	-406 825
Summa finansiella poster		-551 153	-392 301
ÅRETS RESULTAT		127 997	309 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 259 106	28 788 827
Maskiner och inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 259 106	28 788 827
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 259 106	28 788 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	2 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 649	89 846
Summa kortfristiga fordringar		91 649	92 466
<i>Kassa och bank</i>		2 599 171	4 050 379
Summa omsättningstillgångar		2 690 820	4 142 845
SUMMA TILLGÅNGAR		30 949 926	32 931 672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll		946 033	681 033
Summa bundet eget kapital		9 344 033	9 079 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 433 497	-4 478 145
Årets resultat		127 997	309 648
Summa fritt eget kapital		-4 305 500	-4 168 497
Summa eget kapital		5 038 533	4 910 536
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 227 500	21 627 500
Summa långfristiga skulder		14 227 500	21 627 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	11 170 000	5 970 000
Leverantörsskulder		83 291	17 169
Skatteskulder		45 785	32 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	384 817	374 066
Summa kortfristiga skulder		11 683 893	6 393 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 949 926	32 931 672

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 282 160	2 173 380
Övriga intäkter	64 820	-
Kostnader exkl avskrivningar	-1 689 262	-1 334 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 718	839 369
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 834	3 440
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder*	92 908	47 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 074	51 380
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 451 208	690 749
Likvida medel vid årets början	4 050 379	3 359 630
Likvida medel vid årets slut	2 599 171	4 050 379

*Lån som förfaller under året har i kassaflödesanalysen inte hanterats som kortfristig skuld.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	60 år	60 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 282 023	2 173 380
	2 282 023	2 173 380

Not 2 Driftkostnader

Snöröjning/sandning	92 063	44 251
Reparationer	48 278	4 495
El	24 132	35 012
Fastighetsförsäkring	110 634	99 053
Kabel Tv	140 636	137 139
Fastighetsskatt	352 906	324 461
Övriga kostnader fastighet	800	799
	769 449	645 210

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	15 125	13 438
Ekonomisk förvaltning	51 961	45 785
Övriga förvaltningskostnader	359	1 957
Konsultarvode	4 058	-
Styrelsemöte/stämma/trivsel	5 937	10 990
Administrationskostnader	17 814	28 523
Medlemsavgifter	5 460	5 380
	100 714	106 073

Not 4 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	158 929	144 900
Sociala kostnader	49 934	45 527
	208 863	190 427

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 208 000	33 208 000
------------------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	33 208 000	33 208 000
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

IB investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
-----------------------	------------	------------

Ingående avskrivningar	-8 778 173	-8 248 452
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
---------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 548 894	-12 019 173
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade 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	28 259 106	28 788 827
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>43 590 000</i>	<i>43 590 000</i>
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>44 992 000</i>	<i>44 992 000</i>
----------------------------	-------------------	-------------------

88 582 000	88 582 000
-------------------	-------------------

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	693 500	693 500
------------------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärde	693 500	693 500
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-693 500	-693 500
------------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 500	-693 500
--	-----------------	-----------------

Bokfört värde vid årets slut		-
-------------------------------------	--	----------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	28 534	25 032
------------	--------	--------

Bredband/Kabel TV	35 635	35 150
-------------------	--------	--------

Ekonomisk förvaltning	12 947	14 030
-----------------------	--------	--------

Övriga interimsfordringar	14 533	15 634
---------------------------	--------	--------

91 649	89 846
---------------	---------------

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,080 %	2025-04-30	2 786 250	2 786 250
Stadshypotek	0,820 %	2024-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,960 %	2027-06-01	11 641 250	11 841 250
Stadshypotek	4,850 %	2024-02-29	3 970 000	5 970 000
			25 397 500	27 597 500
Avgår kortfristig del*			-11 170 000	-5 970 000
			14 227 500	21 627 500

*Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld

<i>Fastighetsinteckningar</i>	<i>29 169 000</i>	<i>29 169 000</i>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	51 107	51 852
Styrelsearvode	91 000	91 000
Sociala avgifter	29 000	29 000
Revisionsarvode	11 000	11 000
EI	3 000	6 717
Övriga interimsskulder	4 034	-
Förutbetald årsavgift	195 676	184 497
	384 817	374 066

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

Jörgen Röstberg
Ledamot

Patrik Nylén
Ledamot

Veronica Carrington
Ledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.03.2024 21:45

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 14.03.2024 10:58

DOCUMENT ID:
Hywl5rl0T

ENVELOPE ID:
r1UL5BxCa-Hywl5rl0T

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Tallskogen.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA-MARIA GRAHN TAXÉN evataxen70@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 11:10 14.03.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/15) IP: 37.122.145.75
VERONICA CARRINGTON veronica.carrington@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 11:34 14.03.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/27) IP: 194.132.58.1
PATRIK NYLÉN anders.patrik.nylen@icloud.com	Signed Authenticated	14.03.2024 12:47 14.03.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/17) IP: 83.254.29.26
JÖRGEN RÖSTBERG jorgen.rostberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 22:27 14.03.2024 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/28) IP: 94.254.51.195
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	17.03.2024 21:45 15.03.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed