



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning
för
Brf Tallgläntan på Norrmalm
769639-5743
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Tallgläntan på Norrmalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Kamran Rousta	Ordförande	2025
Stefan Augustsson	Ledamot	2025
Jan Kollgren	Ledamot	2025
Tony Ekman	Ledamot	2025
Henry Gärdelöv	Ledamot	2025
Madeleine Nilsson	Suppleant	2025
Sara Dadkan	Suppleant	2025
KPMG AB	Revisionsbolag	2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 4 protokollförda möten.

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 är medlem i Norrmalm Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar ett parkeringsgarage där föreningens medlemmar har 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 aktuella 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 har skett med 114 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflyttning skett i 28 lägenheter. Vid årets slut har inflyttning skett i samtliga lägenheter i föreningen.

Ekonomi

Föregående års intäkter och kostnader omfattar endast en månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med den 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 966 kr/m²/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 019	322	0
Resultat efter finansiella poster	-1 156	26	0
Soliditet (%)	70,6	38,6	98,9
Årsavgift kr/kvm	966	39	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	966	39	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 973	31 428	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 973	31 428	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	6	0
Räntekänslighet (%)	15,0	406,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	19	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Då föregående års utfall endast avsåg en månad är vissa nyckeltal avseende 2023 missvisande. Lånen var ej placerade, skuldsättning och räntekänslighet beräknades på dåvarande belåning 130 mkr.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 431 tkr, dessa påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet justerat för avskrivningar och efter avdrag för amorteringar uppgår till 166 tkr.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från den 1 januari 2025. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 820	9 424			26	94 271
Inbetalda insatser	63 365	7 041				70 406
Reservering underhållsfond			115	-115		0
Disposition av föregående års resultat:				26	-26	0
Årets resultat					-1 156	-1 156
Belopp vid årets utgång	148 185	16 465	115	-89	-1 156	163 521

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-88 721
årets förlust	-1 156 022
	-1 244 743

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 244 743
	-1 244 743

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 019 189	322 200
Övriga rörelseintäkter		22 669	0
Summa rörelseintäkter m.m.		4 041 858	322 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 355 604	-110 334
Övriga externa kostnader	4	-350 198	-26 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 431 256	0
Summa rörelsekostnader		-3 137 058	-136 466
Rörelseresultat		904 800	185 734
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 060 822	-160 052
Summa finansiella poster		-2 060 822	-160 052
Resultat efter finansiella poster		-1 156 022	25 682
Årets resultat		-1 156 022	25 682

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	228 999 505	231 368 787
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		228 999 505	231 368 787
Summa anläggningstillgångar		228 999 505	231 368 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		937 568	9 727 895
Övriga fordringar		284 905	1 165 712
Summa kortfristiga fordringar		1 222 473	10 893 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 503 353	1 839 202
Summa kassa och bank		1 503 353	1 839 202
Summa omsättningstillgångar		2 725 826	12 732 809
SUMMA TILLGÅNGAR		231 725 331	244 101 596

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

164 650 000

94 245 000

Fond för yttre underhåll

114 403

0

Summa bundet eget kapital

164 764 403

94 245 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-88 721

0

Årets resultat

-1 156 022

25 682

Summa fritt eget kapital

-1 244 743

25 682

Summa eget kapital

163 519 660

94 270 682

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

57 481 000

0

Summa långfristiga skulder

57 481 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

435 200

130 268 145

Förskott från kunder

10 337

10 375 000

Leverantörsskulder

229 943

59 519

Skatteskulder

227 940

192 800

Övriga skulder

8 204 880

8 204 110

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 616 371

731 340

Summa kortfristiga skulder

10 724 671

149 830 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 725 331

244 101 596

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	904 800	185 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 431 256	0
Erlagd ränta	-1 789 876	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

546 180 185 735

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	9 671 134	-10 885 856
Förändring av kortfristiga skulder	-9 544 245	12 339 537

Kassaflöde från den löpande verksamheten

673 069 1 639 416

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-90 896 119
Justeringspost investering i byggnader och mark	938 026	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

938 026 -90 896 119

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	70 405 000	94 245 000
Amortering av lån	-72 351 945	-3 752 058

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 946 945 90 492 942

Årets kassaflöde

-335 850 1 236 239

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 839 202 602 963

Likvida medel vid årets slut

1 503 352 1 839 202

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
-----------	--------

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 860 984	320 583
Hyror parkeringsplatser	16 200	1 617
Debitering el och vatten	142 005	0
	4 019 189	322 200

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	-401 702	-51 755
Vatten och avlopp	-124 804	-4 121
Sophantering	-149 506	-11 939
Fastighetsel	-246 828	-22 989
Snö- och halkbekämning	-51 679	-8 830
Hissbesiktning	-56 378	0
Fastighetsförsäkring	-70 379	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-35 140	0
Reparation av fastighet	-38 653	-9 375
Bredband och TV	-135 111	0
Övriga kostnader	-45 424	-1 325
	-1 355 604	-110 334

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvalningsarvode	-278 748	-23 229
Övriga förvaltningskostnader	-34 860	-2 656
Datakommunikation	-2 512	-125
Bankkostnader	-7 203	-122
Ersättningar till revisor	-26 875	0
	-350 198	-26 132

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 368 787	0
Reducering inköp	-938 026	0
Omklassificeringar	0	231 368 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 430 761	231 368 787
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 431 256	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 431 256	0
Utgående redovisat värde	228 999 505	231 368 787
Varav		
Byggnader	170 319 505	172 688 787
Mark	56 860 000	56 860 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	140 472 668
Inköp	0	90 896 119
Försäljningar/utrangeringar	0	-231 368 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	3,62	2026-07-15	14 497 800	0
Nordea Hypotek	3,49	2027-07-21	14 472 800	0
Nordea Hypotek	3,49	2027-07-21	14 472 800	0
Nordea Hypotek	3,5	2028-07-19	14 472 800	0
Nordea, byggnadskreditiv	5,754		0	130 268 145
			57 916 200	130 268 145
Kortfristig del av långfristig skuld			435 200	130 268 145

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	55 740 200	0
	55 740 200	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 025 000	0
	58 025 000	0

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kamran Rousta
Ordförande

Stefan Augustsson

Tony Ekman

Henry Gärdelöv

Jan Kollgren

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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

