

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Täbys Townhouse

769628-2958

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täbys Townhouse får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

- Målning av fasaderna är föreningens första större underhåll och är under upphandling

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. I årsavgiften ingår inte värme, vatten eller el.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 2 i Täby kommun med adresserna Ullna Allé 2-68, Täby. Föreningen äger utöver fastigheten även marken där de boende har tillgång till parkering samt ytor bakom husen och innefattar 34 bostadsrättsradhus på 2 till 3 våningar. Varje radhus har en stenlagd entré på framsidan av huset och en gräsmatta samt terrass på baksidan. Till varje hus hör ett kallförråd med ingång från terrassen på baksidan. Föreningen äger inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Förvaltning

- Föreningen har avtal med Recover som omfattar fastighetsjour.
- Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.
- Föreningen har avtal om snöröjning och markskötsel med JRF Mark AB.
- Föreningen har avtal med Telia för telefoni, kabel-TV och bredband.
- Föreningen har avtal med D+H Svenska AB för service av växthusen.
- Föreningen har avtal med Infometric om service av individuella vattenmätare

I föreningens försäkring ingår skadedjursbekämpning vid behov.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret beslutat att höja avgiften med 15% från 1 oktober 2023. Styrelsens ambition är att amortera 1 procent på föreningens totala lån. Men eftersom räntekostnaderna ökat tydligt beslutades om att begränsa amorteringen under det aktuella räkenskapsåret för att undvika en avgiftshöjning. Under räkenskapsåret har amorteringen uppgått till 41 500 kronor. Styrelsen följer ränteutvecklingen löpande och kan komma att besluta om en höjning av avgiften för att säkerställa god likviditet, förmåga att avsätta pengar till underhållsfond samt amortera på befintliga lån framöver.

Föreningens lån som totalt uppgår till drygt 45,5 miljoner kronor. Föreningens lån är uppdelad i fem delar med varierande löptider. Under 2025 löper två av föreningens bundna lån ut. I april 2025 löper ett lån på 6,3 miljoner kronor ut som i dagsläget är bundet till 2,63% ränta. I september 2025 löper ett lån på 6,2 miljoner kronor ut som i dagsläget är bundet till 4,63% ränta. När båda lånen löpt ut kommer den nya räntenivån utifrån nuvarande förhållanden sannolikt inte betyda en signifikant förändring för föreningens räntekostnad.

Föreningen bedöms ha en god likviditet. Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde. Föreningens drifts- och underhållsplan baseras på en årlig avsättning på 350 000 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga händelser att rapportera.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar.

Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 11 december 2023 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------------------|
| Stefan Thorsell | Ledamot, Ordförande |
| Staffan Tell | Ledamot, Kassör |
| Malin Björklund | Ledamot, Sekreterare |
| Camilla Dixner | Ledamot, Kommunikation |
| Sara Byfors | Suppleant |
| Fredrik Lindberg | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 9 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Revisor

Matz Ekman LR Bostadsrättsrevision

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-07.

Förändring eget kapital

| | Insatser | Yttre rep fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 152 360 000 | 1 861 600 | 1 822 964 | 58 835 |
| Disposition av föregående års resultat | | 350 000 | -291 165 | -58 835 |
| Årets resultat | | | | 96 387 |
| Belopp vid årets utgång | 152 360 000 | 2 211 600 | 1 531 799 | 96 387 |

Flerårsöversikt

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning (kr) | 2 339 963 | 2 153 918 | 2 225 698 | 2 284 569 |
| Resultat efter finansiella poster (kr) | 96 387 | 58 835 | 634 744 | 315 436 |
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) | 458 | 414 | 438 | 462 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr) | 10 114 | 10 123 | 10 227 | 11 116 |
| Lån/kvm byggnadsyta (kr) | 10 114 | 10 123 | 10 227 | 11 116 |
| Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr) | 49 | 50 | 42 | 38 |
| Genomsnittlig låneränta (%) | 2,39 | 1,56 | 0,62 | 1,46 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 77 | 74 |
| Räntekänslighet (%) | 22 | 24 | 23 | 24 |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%) | 88 | 86 | 89 | 91 |
| Sparande/kvm byggnadsyta (kr) | 126 | 117 | 245 | 174 |

Definitioner nyckeltal

| | |
|---|---|
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) | Årsavgift genom bostadsyta |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr) | Lån genom bostadsrättsyta |
| Lån/kvm byggnadsyta (kr) | Lån genom byggnadsyta |
| Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr) | Värme, vatten och el genom byggnadsyta |
| Genomsnittlig låneränta (%) | Betald ränta genom lån |
| Soliditet (%) | Eget kapital genom totala tillgångar |
| Räntekänslighet (%) | Lån genom årsavgift |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%) | Årsavgiften genom totala intäkter |
| Sparande/kvm byggnadsyta (kr) | Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| balanserat resultat | 1 531 799 |
| årets resultat | 96 387 |
| | 1 628 186 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 350 000 |
| I ny räkning överföres | 1 278 186 |
| | 1 628 186 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-07-01- 2024-06-30 | 2022-07-01- 2023-06-30 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 339 963 | 2 153 918 |
| Summa intäkter | | 2 339 963 | 2 153 918 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -634 555 | -823 306 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -96 798 | -89 990 |
| Personalkostnader | | -10 000 | -10 000 |
| Avskrivningar | 4,5,6 | -468 125 | -468 125 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 209 478 | -1 391 421 |
| Rörelseresultat | | 1 130 485 | 762 497 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 54 481 | 10 872 |
| Räntekostnader | | -1 088 579 | -714 534 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -1 034 098 | -703 662 |
| ÅRETS RESULTAT | | 96 387 | 58 835 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och Mark | | | |
| Byggnader och Mark | 4 | 198 640 826 | 199 096 237 |
| Summa byggnader och mark | | 198 640 826 | 199 096 237 |
| Maskiner och inventarier | | | |
| Inventarier | 5 | 8 969 | 13 453 |
| Installationer | 6 | 41 150 | 49 380 |
| Summa maskiner och inventarier | | 50 119 | 62 833 |
| Summa anläggningstillgångar | | 198 690 945 | 199 159 070 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 3 398 |
| Övriga fordringar | | 12 120 | 11 869 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 79 936 | 81 898 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 92 056 | 97 165 |
| Kassa och bank | | | |
| Bank | | 3 275 255 | 2 872 473 |
| Summa kassa och bank | | 3 275 255 | 2 872 473 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 367 311 | 2 969 638 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 202 058 256 | 202 128 708 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 152 360 000 | 152 360 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 211 600 | 1 861 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 154 571 600 | 154 221 600 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 531 799 | 1 822 964 |
| Årets resultat | | 96 387 | 58 835 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 628 186 | 1 881 799 |
| Summa eget kapital | | 156 199 786 | 156 103 399 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 45 449 520 | 45 077 520 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 449 520 | 45 077 520 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 8 | 41 500 | 455 000 |
| Leverantörsskulder | | 30 002 | 69 798 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 50 000 | 50 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 287 448 | 372 991 |
| Summa kortfristiga skulder | | 408 950 | 947 789 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 202 058 256 | 202 128 708 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2023-07-01- 2024-06-30 | 2022-07-01- 2023-06-30 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 1 130 484 | 762 497 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 468 125 | 468 125 |
| Erhållen ränta | 54 481 | 10 872 |
| Betald ränta | -1 088 578 | -714 533 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 564 512 | 526 961 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 5 109 | -30 559 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -125 339 | 159 594 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 444 282 | 655 996 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -41 500 | -467 480 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -41 500 | -467 480 |
| Årets kassaflöde | 402 782 | 188 516 |
| Likvida medel vid årets början | 2 872 473 | 2 683 957 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 275 255 | 2 872 473 |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan under 120 år.

Avskrivning på inventarier och installationer sker enligt plan under 10 år.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 958 942 | 1 760 846 |
| Hysesintäkter parkering | 219 440 | 218 600 |
| Vatten | 101 051 | 101 086 |
| Övriga intäkter | 60 530 | 73 386 |
| | 2 339 963 | 2 153 918 |

Not 2 Driftskostnader

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Löpande rep/underhåll | 228 216 | 334 720 |
| Fastighetsförsäkring | 73 938 | 123 979 |
| Kabel TV och bredband | 109 415 | 108 116 |
| EI | 60 898 | 90 708 |
| Vatten | 161 288 | 132 362 |
| Sophämtning | - | 32 621 |
| Övriga kostnader fastighet | 800 | 800 |
| | 634 555 | 823 306 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Administrationskostnader | 8 229 | 4 644 |
| Revisionsarvode | 34 219 | 34 269 |
| Ekonomisk förvaltning | 38 160 | 35 428 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 533 | 9 968 |
| Bankkostnader | 3 387 | 3 046 |
| Medlemsavgifter | 5 270 | 2 635 |
| | 96 798 | 89 990 |

Not 4 Byggnader och Mark

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 54 637 200 | 54 637 200 |
| | 54 637 200 | 54 637 200 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -3 263 763 | -2 808 352 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -455 411 | -455 411 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 719 174 | -3 263 763 |
| Utgående planenligt restvärde byggnad | 50 918 026 | 51 373 437 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 147 722 800 | 147 722 800 |
| Utgående planenligt restvärde byggnad och mark | 198 640 826 | 199 096 237 |
| Taxeringsvärde byggnader | 65 852 000 | 65 852 000 |
| Taxeringsvärde mark | 43 758 000 | 43 758 000 |
| | 109 610 000 | 109 610 000 |

Not 5 Inventarier

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | 44 844 | 44 844 |
| | 44 844 | 44 844 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| Vid årets början | -31 391 | -26 906 |
| Årets avskrivning enligt plan | -4 484 | -4 484 |
| | -35 875 | -31 390 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 969 | 13 454 |

Not 6 Installationer

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | 82 300 | 82 300 |
| | 82 300 | 82 300 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| Vid årets början | -32 920 | -24 690 |
| Årets avskrivning enligt plan | -8 230 | -8 230 |
| | -41 150 | -32 920 |
| Redovisat värde vid årets slut | 41 150 | 49 380 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 49 619 | 49 128 |
| Telia internet | 18 019 | 18 019 |
| Ekonomisk förvaltning | 9 662 | 9 071 |
| Övriga interimfordringar | 2 636 | 5 680 |
| | 79 936 | 81 898 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | Låneränta | Villkors- ändringsdag | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| SBAB | 4,21 % | 2027-09-15 | 8 001 070 | 8 032 520 |
| SBAB | 4,63 % | 2025-09-15 | 6 239 950 | 6 250 000 |
| SBAB | 2,63 % | 2025-04-16 | 6 250 000 | 6 250 000 |
| SBAB | 3,34 % | 2028-03-16 | 12 500 000 | 12 500 000 |
| SBAB | 0,90 % | 2026-03-13 | 12 500 000 | 12 500 000 |
| Avgår kortfristig skuld | | | -41 500 | -455 000 |
| | | | 45 449 520 | 45 077 520 |
| <i>Fastighetsinteckningar</i> | | | 79 433 000 | 89 433 000 |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | | | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Ränta | | - | 17 500 |
| EI | | 3 510 | 5 538 |
| Revisionsarvode | | 25 000 | 25 000 |
| Styrelsekostnad | | 40 672 | 30 672 |
| Konsultarvode | | 28 200 | 28 200 |
| Övriga upplupna kostnader | | -573 | 95 674 |
| Förinbetalda avgifter och hyror | | 190 639 | 170 407 |
| | | 287 448 | 372 991 |

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Stefan Thorsell
Ordförande

Staffan Tell
Ledamot

Malin Björklund
Ledamot

Camilla Dixner
Ledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.