

Bostadsrättsförening

Talgoxen 1 och 3

Org.nr: 769608-1764

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Bostadsrättsförening Talgoxen 1 och 3, organisationsnummer 769608-1764, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2002.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens stadgar registrerades år 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2017.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Trygg-Hansa

Föreningen har tecknat Bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27

På stämman deltog 27 medlemmar

Styrelse

Ordförande	Douglas Burgman
Sekreterare	Anna Roxvall
Kassör	Evelyn Dibo
Ledamot	Leila Afrasiabi
Ledamot	Teodora Gevriye
Ledamot	Rashid Musa
Ledamot	Vadim Jdakhine
Suppleant	Schaiste Khadri

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisor

Extern Matz Ekman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Barkenvik sammankallande, och Jenny Elfström samt Anette Häger

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Talgoxen 1 och Talgoxen 3

Föreningens adresser:

Släggbacken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nybyggnadsår: 1965

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	46
2 rok	13	615
3 rok	92	7 369
4 rok	16	1 744
5 rok	10	1 510
Summa	132	11 284

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	389
3 rok	31	2 369
4 rok	4	436
5 rok	2	285
Summa	43	3 479

Totalt antal bostadslägenheter:

175

I övrigt disponerar föreningen 26 förråd på 248 kvm och 2 mobilmaster på 5 kvm.

Totalyta (m²):

15 016

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	PreZero
Avfallshantering	Återvinningsbolaget
TV, Telefoni och Bredband	Tele2
Vatten	Solna vatten
Elnät	Vattenfall
EI	Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Snöröjning	WHC Consulting AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Markskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB
Trappstädning	Janawik
Ekonomisk förvaltning till 23-09-30	allabrf.se
Ekonomisk Förvaltning från 23-10-01	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning till 23-12-31	Svealands Fastighetsteknik AB
Teknisk förvaltning från 24-01-01	Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-04-25

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Reparerat alla skorstenar	2023	Så att det inte regnar in
Installerat Aegir Pulse i bägge UC	2023	För att gradvis förbättra genomströmningen i det vattenburna uppvärmningssystemet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) godkänns efter ett stort arbete och stora investeringar i de nya fläktarna.

Bytt ekonomisk förvaltare från AllaBrf till Delagott.

Initierat byte av städföretag, från Janawik till Städhuset som vi fått kontakt med via Delagott (2024-02-01).

Initierat byte av teknisk förvaltare från Svefab till Delagott (2024-01-01).

Nya betydligt mer energieffektiva torkskåp har köpts in.

Relingen av bottenledningen i hus 3 (port 2-8) godkändes efter många omtag.

Höjt årsavgiften med 10% från 2023-10-01.

Medlemsinformation

213 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

7 bostadsrätter har överlåtits.

132 bostadsrätter

212 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	12 304	11 842	11 174	11 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 8 246	- 9 117	- 5 592	- 2 815
Soliditet ¹ , %	58	58	57	56
Räntekänslighet, %	29	31	33	35
Skuld/kvm totalyta	14 485	14 568	14 834	14 884
Energikostnad/kvm totalyta	212	197	164	152
Sparande/kvm totalyta	-97	-144	95	157
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	631	602	573
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	58	60	56
Skuld/kvm bostadsrättsyta	19 275	19 386	19 740	19 807

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kronor.

När vi ombildar en lägenhet så strävar vi att amortera minst så mycket att vi uppnår kassaflödesneutralitet.

Framtida utveckling och årsavgifter

2023 var ett år då den nya ekonomiska verkligheten med höjda räntor och stigande inflation verkligen bet sig fast.

Mot slutet av året blev det mer stabilt och man kunde ana att räntehöjningarna skulle avstanna och inflationen inte skulle vara lika brutal. I styrelsen arbetade vi målmedvetet med att hålla igen för att minimera den till slut oundvikliga höjningen av årsavgiften som vi gjorde i oktober.

Nu i 2024 så kommer vi att genomföra det uppskjutna relining-projektet i hus 1 som vi valde att inte starta under 2023, då vi ville vara säkra på att inte få problem med vårt kassaflöde.

I december 2023 installerades Aegir Pulse i undercentralerna. Själva systemet består av en puls-anläggning som genererar impulser som förändrar strukturen hos de i vattnet förekommande kalciumbikarbonatkristallerna till monokristaller så att de förlorar sina destruktiva egenskaper och istället hjälper till att rensa rören i värmesystemet. Det som rensas bort fastnar i nya filter som vi installerat. Vi spolur filtren regelbundet för att få bort rensat.

Det finns även andra projekt som vi behöver genomföra som hjälper oss att förbättra värmeekonomin och komforten. Vi tittar nu på offerter för att isolera vinden, samt offerter för att isolera våra fönster. Det blir obligatoriskt genomförande i hyresrätterna och frivilligt för bostadsrätterna. Det blir centralt upphandlat och planen är att Delagott projektleder arbetet tillsammans med den utvalda underentreprenören.

Vi kommer att upphandla markskötsel på nytt under våren då avtalet med Svefab löper ut.

Gällande ekonomin så fortsätter vi arbetet med att hålla igen utgifterna samtidigt som vi ändå ser till att underhålla och förbättra där vi har möjligheter.

Inför varje ny låneomsättning gör vi en analys om vi skall binda räntan eller ligga med rörlig ränta ett tag.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	330 594 700	21 053 420	972 000	- 28 376 629	- 9 116 762	315 126 729
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 002 000			1 002 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-39 521			-39 521
Balanseras i ny räkning				- 10 079 241	9 116 762	- 962 479
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 615 500	634 500				3 250 000
Årets resultat					-8 246 159	-8 246 159
Belopp vid årets utgång	333 210 200	21 687 920	1 934 479	- 38 455 870	- 8 246 159	310 130 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 38 455 870
Årets resultat	- 8 246 159
Totalt	- 46 702 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 820 235
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 48 522 264
Totalt	- 46 702 029

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	12 304 172	11 841 543
Övriga rörelseintäkter	3	174 622	336 865
Summa Rörelseintäkter		12 478 794	12 178 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-8 734 125	-11 418 557
Administration och förvaltning	5	-729 468	-1 155 562
Personalkostnader	6	-377 522	-349 230
Avskrivningar		-5 722 503	-5 692 635
Summa Rörelsekostnader		-15 563 618	-18 615 984
RÖRELSERESULTAT		-3 084 824	-6 437 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 319	6 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 205 654	-2 686 036
Summa Finansiella poster		-5 161 335	-2 679 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 246 159	-9 116 762
RESULTAT FÖRE SKATT		-8 246 159	-9 116 762
ÅRETS RESULTAT		-8 246 159	-9 116 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	525 407 802	531 085 014
Inventarier, verktyg och installationer	8	272 878	0
Pågående nyanläggningar	9	656 230	529 166
Summa materiella anläggningstillgångar		526 336 910	531 614 180
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		526 336 910	531 614 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 184 725
Övriga fordringar		308 800	1 955 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 464	184 748
Summa kortfristiga fordringar		616 264	4 325 322
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 689 804	4 079 506
Summa kassa och bank		5 689 804	4 079 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 306 068	8 404 828
SUMMA TILLGÅNGAR		532 642 978	540 019 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		354 898 120	351 648 120
Fond för yttre underhåll		1 934 479	972 000
Summa bundet eget kapital		356 832 599	352 620 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 455 870	-28 376 629
Årets resultat		-8 246 159	-9 116 762
Summa fritt eget kapital		-46 702 029	-37 493 391
SUMMA EGET KAPITAL		310 130 570	315 126 729
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	216 750 000	217 750 000
Summa långfristiga skulder		216 750 000	217 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		216 750 000	217 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		48 162	0
Leverantörsskulder		1 154 579	1 030 473
Skatteskulder		543 900	521 150
Övriga skulder		85 988	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 929 779	4 590 655
Summa kortfristiga skulder		5 762 408	7 142 278
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 762 408	7 142 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		532 642 978	540 019 007

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 084 824	-6 437 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 722 503	5 692 635
Summa	2 637 679	-744 941
Erhållen ränta	44 319	6 850
Erlagd ränta	-5 205 654	-2 686 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 523 656	-3 424 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	3 752 440	3 435 148
Minskning av rörelseskulder	-1 374 613	-768 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 829	-757 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering	-445 233	-13 396 304
Bidrag		2 201 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-445 233	-11 194 800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-1 000 000	-4 000 000
Upplåtelser	3 250 000	18 635 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 250 000	14 635 000
Årets kassaflöde	1 658 938	2 682 233
Likvida medel vid årets början	4 079 506	1 397 274
Likvida medel vid årets slut	5 733 187	4 079 506

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Skatt

Föreningens fastighet är förvärvad via paketering i ett aktiebolag, vilket innebär att det finns skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde. Uppskjuten skatt beräknas vara noll kronor då bostadsrättsföreningen innehar fastigheten på obestämd tid.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 100 år.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund	100
Fasader/balkonger	40
Fönster/dörrar och port	60
Stammar	50
Fläktar	20
Maskiner	5

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

7 437 959

7 122 753

Hysesintäkter

Bostäder

4 579 047

4 350 179

Lokaler

26 343

76 863

Kabel-TV

106 743

105 774

Mobilmast

49 992

0

Övriga hyresintäkter

84 841

133 360

4 846 965

4 666 176

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

19 248

52 614

Totalt nettoomsättning

12 304 172

11 841 543

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

173 438

339 247

Övriga ersättningar och intäkter

1 184

-2 382

174 622

336 865

Totalt övriga rörelseintäkter

174 622

336 865

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	412 740	705 777
Uppvärmning	2 183 789	2 016 703
Vatten och avlopp	252 177	242 373
Sophämtning	529 367	564 820
	3 378 073	3 529 673

Funktionell anläggningservice

Sotning	0	48 760
Hiss	35 166	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	43 196	6 178
Brandskydd	19 996	26 835
Radonmätning	4 449	389 389
	102 807	471 162

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	391 369	68 916
Fastighetsstäd	236 742	288 331
Snöröjning/sandning	85 650	41 588
Övriga köpta tjänster	0	1 392 895
	713 762	1 791 730

Distribuerade servicetjänster

Bredband	72 830	61 353
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	309 773	240 892
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	278 075	265 825
	587 848	506 717

Reparationer

Reparationer	1 191 927	3 775 029
Tak	44 917	0
Fönster	36 012	0
Portar och lås	50 579	0
Tvättstuga	15 664	0
Lokaler	21 454	0
El	452 674	22 756
Uppvärmning	626 321	0
Ventilation	60 325	0
Vatten och avlopp	164 702	0
Vattenskada	599 410	0
Övriga reparationer	291 165	0
	3 555 151	3 797 785

Underhåll

Underhåll	186 156	1 099 013
Byggnad	499	0
Installationer	137 000	161 125
	323 655	1 260 138

Totalt operativ drift och underhåll

8 734 125 **11 418 557**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten

2023 11 351 2022 0

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

0 9 720

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

273 963 217 836

Extra ekonomisk förvaltning

57 818 86 896

331 781 304 732

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

46 262 132 265

Revision

Revisionsarvode

78 500 26 875

Kommunikation

Reklam och PR

0 9 670

Tele- och datakommunikation

1 066 7 453

1 066 17 123

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

5 625 307 032

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

60 461 9 146

Mäklararvode

75 000 237 500

Konsultarvode

20 765 0

Bankkostnader

3 385 8 997

Övriga administrativa kostnader

150 707

Övriga kostnader

95 122 101 466

254 883 357 816

Totalt administration och förvaltning

729 468 1 155 562

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2023 280 000 2022 273 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

97 522 76 230

Totalt personalkostnader

377 522 349 230

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	553 646 531	542 480 897		
Inköp	0	12 867 138		
Omklassificeringar	0	500 000		
Bidrag Länsstyrelsen	0	-2 201 504		
Utgående anskaffningsvärden	553 646 531	553 646 531		
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 22 561 517	- 16 868 882		
Årets avskrivningar	- 5 677 212	- 5 692 635		
Utgående avskrivningar	-28 238 729	-22 561 517		
Utgående redovisat värde	525 407 802	531 085 014		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	172 000 000	172 000 000		
Taxeringsvärde mark	162 000 000	162 000 000		
	334 000 000	334 000 000		
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Inköp	318 169	0		
Utgående anskaffningsvärden	318 169	0		
Ackumulerade avskrivningar				
Årets avskrivningar	- 45 291	0		
Utgående avskrivningar	- 45 291	0		
Utgående redovisat värde	272 878	0		
Not 9. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	529 166	500 000		
Inköp	127 064	529 166		
Omklassificeringar	0	-500 000		
Utgående anskaffningsvärden	656 230	529 166		
Utgående redovisat värde	656 230	529 166		
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB	2025-05-09	0,85 %	52 000 000	53 000 000
SBAB	2024-05-10	1,15 %	56 250 000	56 250 000
SBAB	2025-11-17	4,69 %	53 250 000	53 250 000
SBAB	2026-05-19	4,19 %	56 250 000	56 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			217 750 000	218 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 000 000	-1 000 000
			216 750 000	217 750 000

Underskrifter

Solna, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Douglas Burgman

Anna Roxvall

Evelyn Dibo

Leila Afrasiabi

Teodora Gevriye

Rashid Musa

Vadim Jdakhine

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor