

Årsredovisning
för
Brf Kvarteret Tallbacken 2
769639-6618

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Brf Kvarteret Tallbacken 2 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har uppfört på fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193 två st flerbostadshus med totalt 43 lägenheter. Inflyttning skedde i slutet på juni 2023.

Genom entreprenadkontrakt har Hökerum Bygg AB utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Ordinarie styrelseledamöter

Krister Haglund
Lars Holmin
Mikael Andersson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-04 och kungjordes 2021-03-08.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193, två flerfamiljshus med totalt 43 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också p-platser i garage samt p-platser utomhus.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärde ännu inte åsatt för färdigställd fastighet.

Antal	Lägenhetsyp	Yta
7	1 rok	259
12	2 rok	706
12	3 rok	939
10	4 rok	979
<u>2</u>	5 rok	<u>261</u>
43		3 144
1	<u>Garage</u>	<u>480</u>
Total yta		3 624

Försäkring

Försäkring under byggnation tecknas av Hökerum Bygg AB och efter färdigställande tecknas försäkring av föreningen hos Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts och inflyttning skedde i slutet på juni 2023. Hökerum Bygg AB svarar för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och avstämningsdag skett. Avstämningsdagen fastställdes till 30 juni 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.

Samtliga av föreningens 43 lägenheter är upplåtna. Inbetalning av del av insats kvarstår för upplåten lägenhet, se information under Förändring i eget kapital.

Budget för år 2024 har upprättats och höjning av månadsavgiften med 18% from 2024-01-01. Detta för fortsatt trygghet av föreningens ekonomi uppskattat utifrån 2024 års kostnadsnivåer.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Grindstugärde nya fastigheter AB, 559015-7904. Dotterbolaget administrerar uthyrningen av garageplatser till de boende.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för hantering av sopor, vatten och väg i området.

GA:34 avser väg, parkering, gång & cykelvägar, lekplats, belysning och dagvattenledningar

Delägare: Brf Kvarteret Tallbacken, Brf Kvarteret Tallbacken 2 och Brovalvet

GA:35 avser sopor och GA:36 avser vatten och avlopp

Delägare: Brf Kvarteret Tallbacken och Brf Kvarteret Tallbacken 2

Kapitaltillskott	2023-12-31
Gjorda amorteringar	102 204 kr
Summa Kapitaltillskott	102 204 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Värmdö kommun	Hushållsavfall, vatten och avlopp
Vattenfall	Fjärrvärme och el
Schindler Hiss AB	Hiss
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Älvsborg	Försäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	1 697
Resultat efter finansiella poster	-1 096
Soliditet (%)	77
Driftsnetto	993
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	11 253
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	12 971

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet har under året färdigställts, ekonomisk avstämning skett och from 30 juni 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 1 153 626 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett from 2024-01-01. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång*	13 052 000	-52 406	0	12 999 594
Inbetald insatser	138 485 000			138 485 000
Årets resultat			-1 096 092	-1 096 092
Belopp vid årets utgång	151 537 000	-52 406	-1 096 092	150 388 502

* Belopp vid årets ingång avser inbetalda förskott för tecknade lägenheter.

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 153 445 000 kr. Inbetalda insatser vid årets slut uppgår till 151 537 000 kr. Skillnaden avser del av insats för upplåten lägenhet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-52 406
årets förlust	-1 096 092
	-1 148 498

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	63 000
i ny räkning överföres	-1 211 498
	-1 148 498

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Årets avsättning är from juli då föreningen tog över fastighetens drift.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 153 626 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 57 534 kr

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 697 182	0
Övriga intäkter	3	28 302	0
		1 725 484	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-678 711	0
Övriga externa kostnader	5	-53 171	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 153 626	0
		-1 885 508	0
Rörelseresultat		-160 024	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 244	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-948 312	0
		-936 068	0
Resultat efter finansiella poster		-1 096 092	0
Resultat före skatt		-1 096 092	0
Årets resultat		-1 096 092	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	193 043 374	59 418 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	31 397 362
		193 043 374	90 815 583
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	388 516	5 824 271
		388 516	5 824 271
Summa anläggningstillgångar		193 431 890	96 639 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 378	1 017 000
Övriga fordringar		107 025	163 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 355	0
		310 758	1 180 982
<i>Kassa och bank</i>		818 894	6 612 910
Summa omsättningstillgångar		1 129 652	7 793 892
SUMMA TILLGÅNGAR		194 561 542	104 433 746

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 537 000	13 052 000
		151 537 000	13 052 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-52 406	-52 406
Årets resultat		-1 096 092	0
		-1 148 498	-52 406
Summa eget kapital		150 388 502	12 999 594
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut	12	40 370 980	0
Summa långfristiga skulder		40 370 980	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		408 816	43 139 985
Leverantörsskulder		2 215 429	0
Aktuella skatteskulder		98 400	0
Övriga skulder		56 511	48 111 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 022 904	182 412
Summa kortfristiga skulder		3 802 060	91 434 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 561 542	104 433 746

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 096 092

0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 153 626

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

57 534

0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 220 267

-1 017 000

Förändring av kortfristiga fordringar

-98 398

-46 036

Förändring av leverantörsskulder

2 215 429

-9 646

Förändring av kortfristiga skulder

-47 367 998

-6 654 825

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-43 973 166

-7 727 507

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-103 381 416

-41 505 050

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

5 435 755

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-97 945 661

-41 505 050

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

57 488 015

43 139 985

Amortering av lån

-59 848 204

0

Inbetalda insatser

138 485 000

12 202 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

136 124 811

55 341 985

Årets kassaflöde

-5 794 016

6 109 428

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 612 910

503 482

Likvida medel vid årets slut

818 894

6 612 910

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen avser 6 månader (jul-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift i juli 2023. Avskrivning sker på fastighetens byggnad from juli-december 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen har köpt samtliga aktier i Grindstugärde nya fastigheter AB, som ägde fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193 i Värmdö kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

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.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån, Totala ytan (kr/kvm)

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

Lån, Yta bostäder (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 478 999	0
Hyror garage och parkeringsplatser*	117 018	0
Tv/telefoni/bredband	42 282	0
Utdebitering el	37 787	0
Utdebitering varmvatten	21 082	0
Öresutjämning	14	0
	1 697 182	0

*Uthyrning av garageplatser sker genom Grindstugärde nya fastigheter AB.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefaktureringskostnader vid byggnation och övrigt	18 302	0
Ersättning för administration av garagebolag	10 000	0
	28 302	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	159 626	0
Löpande reparation och underhåll	25 664	0
Snö och halkbekämpning	50 000	0
El	60 363	0
Vatten	67 842	0
Uppvärmning	143 909	0
Hiss och övriga serviceavtal	32 566	0
Renhållning/sophämtning	53 267	0
Bredband, Tv/Telefoni	50 749	0
Fastighetsförsäkring	17 861	0
Diverse övriga fastighetskostnader	6 343	
Vidarefakturerings kostnader vid byggnation	10 521	0
	678 711	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och administration	52 500	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	671	0
	53 171	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	948 312	0
	948 312	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 418 221	0
Inköp	103 381 417	59 418 221
Omklassificeringar	31 397 362	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 197 000	59 418 221
Årets avskrivningar	-1 153 626	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 153 626	0
Utgående redovisat värde	193 043 374	59 418 221
Bokfört värde byggnader	168 914 042	0
Bokfört värde mark	24 129 332	59 418 221
	193 043 374	59 418 221

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193. Fastigheterna har under året färdigställts och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning från juli 2023 då föreningen tog över driften.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 397 362	368 650
Inköp	0	31 028 712
Omklassificeringar	-31 397 362	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 397 362
Utgående redovisat värde	0	31 397 362

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193. Byggnationen har under året färdigställts och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i posten byggnader och mark.

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 824 271	54 766 154
Värdejustering	-5 435 755	-48 941 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 516	5 824 271
Utgående redovisat värde	388 516	5 824 271

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Grindstugärde nya fastigheter AB	100%	100%	2 000	388 516 388 516
	Org.nr	Säte		
Grindstugärde nya fastigheter AB	559015-7904	Ulricehamn kommun		

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	38 735 716	0
	38 735 716	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,90	2025-06-18	13 593 265	0
Swedbank Hypotek AB	4,63	2026-06-17	13 593 265	0
Swedbank Hypotek AB	4,40	2027-06-23	13 593 266	0
Swedbank, byggnadskreditiv			0	43 139 985
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-408 816	0
			40 370 980	43 139 985
Kortfristig del av långfristig skuld			408 816	43 139 985

I samband med upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter har amortering av byggnadskreditivet skett och placering av föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i den ekonomiska planen, 40 882 000 kr.

Föreningen har en amorteringsplan på 408.816 kr/år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	331 369	162 412
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	251 645	0
Administration garagebolag	190 000	0
Övriga upplupna kostnader	249 890	20 000
	1 022 904	182 412

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 882 000	40 882 000
	40 882 000	40 882 000

Värmdö

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Krister Haglund
Ordförande

Lars Holmin

Mikael Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557518678263

Dokument

ÅR 231231 Slutlig
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-29 14:25:03 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-05-29 19:22:18 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Krister Haglund (KH)
krister@bisab.eu
+46736268845



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTER HAGLUND"
Signerade 2024-05-29 16:25:04 CEST (+0200)

Mikael Andersson (MA)
mikael.andersson0@icloud.com
+46703151253



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL OLOF GEORG RISBERG ANDERSSON"
Signerade 2024-05-29 15:24:01 CEST (+0200)

Lars Holmin (LH)
larsholmin@hotmail.com
+46705626279



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HOLMIN"
Signerade 2024-05-29 14:52:56 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-29 19:22:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518678263

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

