

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallkotten

769639-4217

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallkotten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva, äga, låta exploatera, förvalta och försälja fast egendom.

Styrelsen har sitt säte i Luleå.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades i december 2020. I mars 2022 förvärvade föreningen samtliga andelar i Tallkotten Projekt Ekonomisk Förening, org nr 769638-6338, med vilken bostadsrättsföreningen senare också fusionerades med. Genom fusionen erhöll föreningen fastigheten Björby 1:361 som idag utgör bostadsrättsföreningens samlade mark och uppgår till en areal om 12 507 kvm, varav bostadsarea 3 220 kvm. Genom fusionen erhöll också bostadsrättsföreningen en entreprenad för uppförandet av 28 st bostäder fördelade på 14 st parhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak PEAB Sverige AB.

Säljarna av Tallkotten Projekt Ekonomisk Förening tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av husen och bostadsrättsföreningen köper således bostäderna till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av husen tog sin början under sommaren 2021 och färdigställdes i december 2022

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-28 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelseledamöter:

Kristofer Ruona Ordförande
Anton Risén Sekreterare
Lars Ekblad Ledamot
Alexander Ylipää Ledamot
Jon-Martin Åsli Mikalsen Ledamot
Tobias Khan Ledamot
Emil Mäki Suppleant

Styrelsen har under året hållt 9 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor:

Marie Bertilsson, Advice Revision i Växjö AB - Ordinarie revisor

Valberedning under året:

Åsa Jordung Talludde
Sammankallade: Åsa Jordung Talludde

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26, antal röstberättigade var 13 st.
Extra föreningsstämma hölls 2024-05-02, antal röstberättigade var 14 st.

Firmateckning:

Föreningen tecknas gemensamt av två i föreningen.

Väsentliga händelser

Ekonomi

Lån 818929 ombundet till 5 år med 3,09% ränta, villkorsändringsdag 2029-12-30

Lån 789135 ombundet till 3 år med 3,12% ränta, villkorsändringsdag 2027-12-30

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 4% 2024-01-01.

Styrelsen beslutar om höjning med 2,15% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 28 st

Överlåtelser under året: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 145	2 067	
Resultat efter finansiella poster	-938	-922	27
Soliditet %	62	63	52
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	663	637	637
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 870	12 935	13 000
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 870	12 935	13 000
Sparande (kr) per kvadratmeter	47,48	52,47	
Räntekänslighet %	19,42	20,3	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	75	23	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	

El och värme ingår ej i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden så har föreningen höjt årsavgifterna med 2,15% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsins- atser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 710 000	5 066	321 954	-922 234
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-922 234	922 234
Avsättning till underhållsfond		48 300	-48 300	
Årets resultat				-938 306
Belopp vid årets utgång	70 710 000	53 366	-648 580	-938 306

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-648 580
Årets resultat	-938 306
<i>Summa</i>	<i>-1 586 886</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	49 266
Balanseras i ny räkning	-1 636 152
<i>Summa</i>	<i>-1 586 886</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 144 633	2 066 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 144 633	2 066 964
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-273 743	-135 879
Övriga externa kostnader	4	-97 385	-119 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 091 178	-1 091 179
Summa rörelsekostnader		-1 462 306	-1 346 149
Rörelseresultat		682 327	720 815
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 633	-1 643 049
Summa finansiella poster		-1 620 633	-1 643 049
Resultat efter finansiella poster		-938 306	-922 234
Resultat före skatt		-938 306	-922 234
Årets resultat		-938 306	-922 234

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	110 387 642	111 478 821
Summa materiella anläggningstillgångar		110 387 642	111 478 821
Summa anläggningstillgångar		110 387 642	111 478 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 786	12 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 468	34 554
Summa kortfristiga fordringar		76 254	47 011
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		374 744	636 009
Summa kassa och bank		374 744	636 009
Summa omsättningstillgångar		450 998	683 020
SUMMA TILLGÅNGAR		110 838 640	112 161 841

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 710 000	70 710 000
Underhållsfond	53 366	5 066
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>70 763 366</i>	<i>70 715 066</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-648 580	321 954
Årets resultat	-938 306	-922 234
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 586 886</i>	<i>-600 280</i>
Summa eget kapital	69 176 480	70 114 786
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 30 924 084	20 720 704
Summa långfristiga skulder	30 924 084	20 720 704
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 10 517 324	20 930 000
Leverantörsskulder	13 940	16 317
Övriga skulder	–	168 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 813	211 789
Summa kortfristiga skulder	10 738 076	21 326 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	110 838 640	112 161 841

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	682 327	720 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 091 179	1 091 179
Erlagd ränta	-1 627 316	-1 686 497
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>146 190</i>	<i>125 497</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-29 243	1 555 328
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-168 916	-23 060 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 969	-21 379 654
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-209 296	-209 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-209 296	-209 296
Årets kassaflöde	-261 265	-21 588 950
Likvida medel vid årets början	636 009	22 224 959
Likvida medel vid årets slut	374 744	636 009

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Vid redovisning av fusion har föreningen tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) Redovisning av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.10 i detta allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Stomme 120 år

Platta, grundläggning, markarbeten 120 år

Tak, fasad 50 år

Fönster, dörrar 30 år

Installationer 50 år

Inre underhåll (BRH:s ansvar) 120 år

Övrigt 120 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

De faktiska avskrivningarna kommer att skilja sig från de beräknade avskrivningarna i ekonomisk plan. Avvikelsen beror på skillnaden mellan uppskattat beräkningsunderlag

och verkligt utfall i samband med komponentfördelningen. Avvikelsen medför dock inga ekonomiska nackdelar för föreningen utan är endast redovisningsmässig.

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättningen	2024	2023
	Månadsavgifter	-2 133 578	2 051 727
	Övrigt	-11 055	15 237
	Summa	-2 144 633	2 066 964

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Reparationer	–	7 548
	Fastighetsförsäkring	36 408	41 312
	Fastighetskostnader	–	13 981
	Taxebundna kostnader	237 335	73 038
	Summa	273 743	135 879

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningsavtal	43 652	72 654
	Revisionsarvode	18 500	17 500
	Övriga kostnader	35 233	28 937
	Summa	97 385	119 091

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 570 000	112 570 000
	Utgående anskaffningsvärden	112 570 000	112 570 000
	Ingående avskrivningar	-1 091 179	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 091 179	-1 091 179
	Utgående avskrivningar	-2 182 358	-1 091 179
	Redovisat värde	110 387 642	111 478 821
	Varav Byggnad	101 111 717	102 202 896
	Varav Mark	9 275 925	9 275 925
	Taxeringsvärde 2024		
	Byggnad - bostäder 37 989 000		
	Mark - bostäder 12 179 000		
	Taxeringsvärde totalt 50 168 000		

Not 6	Skulder till kreditinstitut			
Lån	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp	Amortering 25
Lån 916598	3,350%	2028-12-30	10 360 352	52 324
Lån 22019	3,120%	2027-12-30	10 360 352	52 324
Lån 789137	3,710%	2025-12-30	10 360 352*	52 324
Lån 22020	3,090%	2029-12-30	10 360 352	52 324
Summa			41 441 408	209 296
Kortfristig del av lång skuld			10 517 324	
Skuld efter 5 år			40 394 928	

Ett av lånen förfaller under 2025 och bör därmed formellt ses som kortfristigt.
Styrelsen avser dock att förlänga dessa lån.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 860 000	41 860 000
	Summa ställda säkerheter	41 860 000	41 860 000

UNDERSKRIFTER

Luleå, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kristofer Ruona
Styrelseordförande

Lars Ekblad

Anton Risén

Alexander Ylipää

Jon-Martin Åsli Mikalsen

Tobias Khan

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

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor