

Årsredovisning

för

Brf Tallbacken

773200-0729

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Tallbacken 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björknäs 1:461 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrätter. I fastigheten ingår mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

3 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 483 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Fastigheten saknar i dagsläget en underhållsplan.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft två anställda.

Ulf Karlsson

Vice värd

Wilma Petersson

Lokalvårdare

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll genomförts i normal omfattning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Andersson

Ledamot

Ordförande

Gunilla Ristvall	Ledamot
Ulf Karlsson	Ledamot
Eva Welamsson	Ledamot
Fredrik Widlund	Suppleant
Sven Lindqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Hans Andersson och Ulf Karlsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden och informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 29 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-08.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Årsavgifterna förblev ofärdrade under 2024. Genomsnittlig årsavgift var ca 690 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1958. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 065	1 065	957	957
Resultat efter finansiella poster	-179	-61	-112	96
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	689	616	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,8	95,8	95,1	95,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 417	4 484	4 552	4 619
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 417	4 484	4 552	4 619
Räntekänslighet (%)	6,4	6,5	7,4	7,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	45	103	128	175
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	379	365	346	271
Balansomslutning	6 835	7 101	7 244	7 371
Soliditet (%)	-2,2	0,4	1,3	2,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör under 2024 en förlust på 179 tkr. Föreningen har dock en fortsatt god likviditet och styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna fullfölja sina åtaganden framöver.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Kabeltv Fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 920	118 871	71 797	-69 725	-61 435	148 428
Disposition av föregående års resultat				-61 435	61 435	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			43 815	-43 815		0
Årets resultat					-179 451	-179 451
Belopp vid årets utgång	88 920	118 871	115 612	-174 975	-179 451	-31 023

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-174 975
Kabeltv fond	118 871
Årets resultat	-179 451

Återstår till föreningsstämmans förfogande -235 555

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll 43 815

att i ny räkning överföres -279 370
Att balansera i ny räkning -235 555

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	2	1 064 967	1 065 316
Övriga rörelseintäkter	3	367 929	466 840
Summa rörelseintäkter		1 432 896	1 532 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-918 420	-958 348
Övriga externa kostnader	5	-88 931	-68 940
Personalkostnader och arvoden	6	-95 922	-83 400
Avskrivningar		-158 000	-158 000
Summa rörelsekostnader		-1 261 273	-1 268 688
Resultat före finansiella poster		171 623	263 468
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412	557
Räntekostnader för fastighetslån		-351 486	-325 460
Summa finansiella poster		-351 074	-324 903
Resultat efter finansiella poster		-179 451	-61 435
Årets resultat		-179 451	-61 435

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 241 689	6 374 689
Egna lägenheter		5 000	5 000
Värmeanläggning	8	11 616	36 616
Summa materiella anläggningstillgångar		6 258 305	6 416 305
Summa anläggningstillgångar		6 258 305	6 416 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		531	0
Övriga fordringar		10 563	10 563
Skattekonto		174	21 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 319	33 842
Summa kortfristiga fordringar		56 587	66 310
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		520 227	617 914
Summa omsättningstillgångar		576 814	684 224
SUMMA TILLGÅNGAR		6 835 119	7 100 529

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Fond för yttre underhåll		115 612	71 797
Summa eget kapital		204 532	160 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-174 975	-69 725
Årets resultat		-179 451	-61 435
Fond för kabel-TV		118 871	118 871
Summa eget kapital		-31 023	148 428
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 550 000	6 650 000
Leverantörsskulder		115 507	78 290
Källskatt		19 301	15 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	60 601	91 638
Förskottsbetalda årsavgifter		120 733	116 430
Summa kortfristiga skulder		6 866 142	6 952 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 835 119	7 100 529

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-179 451	-61 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		158 000	158 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-21 451	96 565
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-531	0
Förändring av kortfristiga fordringar		10 253	-15 344
Förändring av leverantörsskulder		37 217	44 340
Förändring av kortfristiga skulder		-23 175	-26 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 313	99 528
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		-97 687	-472
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		617 914	618 386
Likvida medel vid årets slut		520 227	617 914

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 50 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 022 376	1 022 376
Hyror garage och parkeringsplatser	42 590	42 940
Summa	1 064 966	1 065 316

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Hyror lägenheter & lokale	2 400	2 400
Kabeltv	128 658	126 468
Balkongavgift	230 400	230 400
Övriga intäkter	6 471	107 574
Summa	367 929	466 842

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	15 727
Sotning	0	936
Reparation och underhåll	87 703	55 987
El	401 771	407 610
Fjärrvärme	93 210	77 486
Vatten och avlopp	67 587	55 715
Renhållning/sophämtning	27 296	25 185
Snöröjning	34 008	19 750
Fastighetsförsäkring	22 345	20 911
Kabel tv kostnad	119 618	130 492
Trädgårdskostnader	22 960	10 644
Fastighetsskatt	26 289	29 360
Diverse övriga kostnader	14 513	3 545
Självrisker	0	105 000
Fastighetsskötsel beställ	1 120	0
Summa	918 420	958 348

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	3 871	0
Övrig administration	10 859	14 577
Revisionsarvode (extern)	10 161	10 000
Förvaltningskostnader avt	47 052	44 362
Förvaltningskostnader bes	16 988	0
Summa	88 931	68 939

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	29 500	32 000
Lön fastighetsskötsel	35 852	28 470
Vicevärdsarvode	7 200	7 200
Sociala kostnader	23 370	15 730
Summa	95 922	83 400

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 639 650	7 639 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 639 650	7 639 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 264 960	-1 131 960
Årets avskrivningar	-133 000	-133 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 397 960	-1 264 960
Utgående redovisat värde	6 241 690	6 374 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	1 963 000	1 963 000
Summa	8 763 000	8 763 000
Bokfört värde byggnader	6 241 690	6 374 690
Bokfört värde mark	0	0
Summa	6 241 690	6 374 690

Not 8 Värmepump

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-538 250	-513 250
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 250	-538 250
Utgående redovisat värde	11 616	36 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Vänerförvaltning	13 291	12 888
Försäkring	21 154	20 422
Vatten och avlopp	0	531
Telia	10 874	0
	45 319	33 841

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	4,3	2025-03-17	100 000	6 550 000
Totalt			100 000	6 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 550 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	45 028	49 110
Renhållning	2 332	2 139
Upplupna räntor	10 171	15 378
Fastighetsskatt	3 071	3 071
Fjärrvärme	0	21 940
Revision	0	0
	60 602	91 638

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa	7 000 000	7 000 000

Skattkärr

Hans Andersson
Ordförande

Ulf Karlsson
Ledamot

Elisabeth Ristvall
Ledamot

Eva Welamsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(154094 byte)
SHA-512: fa8942501e16e7a4ef9cebea834ecbf0f7450
d3f499032f346dc8e89038094c8f4dcb0aa1307317d2a1
751f3a30d903b82abb5fa6a4bacbcbe07acd0a87d00f6

Underskrifter

2025-05-28 09:45:03 (CET)



Elisabeth Ristvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 12:13:20 (CET)



Eva Birgitta Welamsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 09:06:04 (CET)



Hans Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 09:10:50 (CET)



Ulf Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 13:12:53 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ca4738ef5eeef50c60e66fb7b66fc85e69f31ef0f75afe22f0aa0d432410857d46a0de6905c88d81cd691768d5702201139a8f06914b1eb380dfe1b34e7d032



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.