



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tjädern i Kungsbacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tjädern i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 769623-5618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 17	2016-05-16	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	210
4	förråd	24
1	garageplatser	0
42	p-platser	0
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 404
6	lägenheter (hyresrätt)	354
Totalt 94 objekt		2 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 1 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungsbacka Tjädern GA:1	G:A		43 / 62	In-och utfart, Gångväg, Belysning och lekplats.
Kungsbacka Tjädern GA:2	G:A		43 / 62	Rum för sophantering.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Gustafsson	Ordförande	2018-06-27	
Laila Svensson	Ledamot	2020-07-22	2024-05-07
Emelie Ekblad	Ledamot	2021-12-16	
Jessica Järlbrink	Ledamot	2016-05-03	
Anton Donaldson	Ledamot	2021-12-16	2024-01-08
Anders Dahlrot	Ledamot	2024-01-08	
Anders Dahlrot	Suppleant	2022-07-01	2024-01-08
Hanna Gustafsson	Suppleant	2020-07-22	
Anton Larsen	Suppleant	2024-01-08	2024-05-07
Christoffer Thulin	Ledamot	2024-05-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Gustafsson, Emelie Ekblad, Jessica Järlbrink och Anders Dahlrot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Joanna Täll och Jennie Ståhl Björkman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Under året har en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt genomförts. Ytterligare en ombildning av lägenhet kommer att genomföras 2025 och handpenning är mottagen 2024.

Arbetet med att byte av entrédörrar och installation av kodlås till trappuppgångar beräknas vara färdigställt under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Renovering av samtliga balkonger, takbyte på Kungsgatan och stambyte avloppsrör Kungsgatan 33
2017-2018	Takomläggning på samtliga fastigheter
2019	Relining av stammar i samtliga fastigheter, bytt värmesystem och undercentraler och delvis dränering av innergård
2021	Färdigställt dränering av innergård samt dränering av utsidan runt Kungsgatan och Skogsallén
2022	Byte till säkerhetsdörrar på respektive lägenhet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer den underhållsplan som har tagits fram med HSB och uppdaterar den tillsammans med sin underhållsplanerare. Föreningen avser att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder när behov uppkommer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	63	231	254	283	271
Skuldsättning, kr/kvm	8 957	9 812	9 924	10 035	10 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 058	12 456	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	15	16	18
Energikostnad, kr/kvm	263	184	202	216	190
Årsavgifter, kr/kvm	919	901	832	789	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	979	944	925	912
Nettoomsättning, tkr	2 923	2 877	2 766	2 718	2 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	-710	-439	-270	-47	-67
Soliditet, %	67	64	64	64	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelsekostnader .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 328 284 kr och är positivt.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och öka sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4 % för 2025. Dessutom har föreningen amorterat en del av sina lån i syfte att minska räntekostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 618 000	0	1 332 000	47 950 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 303 876	0	1 578 000	5 881 876
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 430 460	0	166 000	4 596 460
S:a bundet eget kapital, kr	55 352 336	0	3 076 000	58 428 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 288 440	-439 157	-166 000	-2 893 596
Årets resultat, kr	-439 157	439 157	-710 308	-710 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 727 597	0	-876 308	-3 603 904
S:a eget kapital, kr	52 624 739	0	2 199 692	54 824 432

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 923 470	2 877 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 354	29 988
Summa Rörelseintäkter		2 931 824	2 907 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 823 889	-1 688 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 250	-20 890
Personalkostnader	Not 6	-121 301	-112 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-898 202	-905 190
Summa Rörelsekostnader		-3 028 641	-2 727 822
Rörelseresultat		-96 818	179 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	610	1 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-614 100	-619 790
Summa Finansiella poster		-613 490	-618 465
Resultat efter finansiella poster		-710 308	-439 157
Resultat före skatt		-710 308	-439 157
Årets resultat		-710 308	-439 157



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	79 792 033	80 674 008
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 894	20 121
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	400 819	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		80 196 746	80 694 129
Summa Anläggningstillgångar		80 196 746	80 694 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 844	32 329
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	713 791	1 079 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	155 049	185 348
Summa Kortfristiga fordringar		877 684	1 297 632

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 143 967	551 477
Summa Kassa och bank		1 143 967	551 477
Summa Omsättningstillgångar		2 021 650	1 849 109

Summa Tillgångar		82 218 396	82 543 238
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 831 876	50 921 876
Fond för yttre underhåll	4 596 460	4 430 460
Summa Bundet eget kapital	58 428 336	55 352 336

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 893 596	-2 288 440
Årets resultat	-710 308	-439 157
Summa Ansamlad förlust	-3 603 904	-2 727 596

Summa Eget kapital

54 824 431 52 624 739

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 737 000	18 149 000
Summa Långfristiga skulder		13 737 000	18 149 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 846 250	10 972 000
Leverantörsskulder		215 106	193 413
Skatteskulder		152 797	148 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 314	20 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	426 498	435 187
Summa Kortfristiga skulder		13 656 965	11 769 499

Summa Skulder

27 393 965 29 918 499

Summa Eget kapital och skulder

82 218 396 82 543 238



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 818	179 309
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	898 202	905 190
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	898 202	905 190
Erhållen ränta	610	1 325
Erlagd ränta	-635 329	-601 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 665	484 110
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	127 174	-83 615
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	34 445	34 361
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	161 619	-49 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 284	434 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-400 819	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-400 819	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 910 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 537 750	-332 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372 250	-332 000
Årets kassaflöde	299 715	102 856
Likvida medel vid årets början	1 544 362	1 441 506
Likvida medel vid årets slut	1 844 077	1 544 362



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,13%
Tak:	2,50%
Relining:	4,00%
Undercentral:	2,50%
Säkerhetsdörrar:	3,33%
Inventarier:	20%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 143 501	2 042 448
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	65 990	0
	Hyror bostäder	461 943	515 456
	Hyror lokaler	97 164	95 620
	Hyror garage och parkeringsplatser	150 240	149 340
	Hyror informationsöverföring	0	64 800
	Hyror övrigt	16 608	0
	Övriga primära intäkter	18 587	24 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 954 033	2 892 611
	Hyresbortfall	-30 563	-15 468
	<i>Summa</i>	-30 563	-15 468
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 923 470	2 877 143
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 354	29 988
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 354	29 988
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-254 329	-219 503
	Snö och halk-bekämpning	-69 799	-57 942
	Reparationer	-188 393	-131 057
	Planerat underhåll	0	-218 827
	El	-58 722	-65 870
	Uppvärmning	-574 655	-337 132
	Vatten	-147 156	-143 455
	Sophämtning	-91 622	-163 712
	Fastighetsförsäkring	-125 427	-49 333
	Kabel-TV och bredband	-146 188	-139 713
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 280	-75 517
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 319	-86 921
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 823 889	-1 688 984

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 043	-987
	Extern revision	-17 500	-15 000
	Konsultkostnader	-115 985	0
	Medlemsavgifter	-1 008	-1 008
	Föreningsverksamhet	-3 800	0
	Övriga förvaltningskostnader	-34 914	-3 895
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 250	-20 890
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 300	-85 800
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-29 001	-26 958
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 301	-112 758
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-881 975	-881 975
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 227	-23 215
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-898 202	-905 190
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	610	1 325
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	610	1 325
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-610 857	-616 589
	Övriga räntekostnader	-3 243	-3 201
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-614 100	-619 790

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 971 778	65 971 778
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 131 000	21 131 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	87 102 778	87 102 778
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 428 770	-5 546 795
	Årets avskrivningar	-881 975	-881 975
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 310 745	-6 428 770
	Utgående redovisat värde	79 792 033	80 674 008
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	719 000	719 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	43 319 000	43 319 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 742 000	35 742 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	35 742 000	35 742 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	139 149	139 149
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	139 149	139 149
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-119 028	-95 813
	Årets avskrivningar	-16 227	-23 215
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-135 255	-119 028
	Utgående redovisat värde	3 894	20 121
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	400 819	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	400 819	0

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

700 111

992 885

Övriga fordringar

13 680

87 070

*Summa Övriga fordringar***713 791****1 079 955****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

155 049

185 348

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***155 049****185 348****Not 15 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

1 143 967

551 477

*Summa Kassa och bank***1 143 967****551 477****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	1,18%	2025-07-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	0,88%	2026-06-28	6 198 000	212 000
SE-Banken Bolån	3,14%	2025-05-28	634 250	0
Stadshypotek	3,44%	2027-07-30	3 951 000	0
Stadshypotek	3,1%	2027-03-30	3 800 000	0
Stadshypotek	3,49%	2025-07-30	4 000 000	0
			26 583 250	212 000

Långfristig del

13 737 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

212 000

Lån som ska konverteras inom ett år

12 634 250

Kortfristig del

12 846 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

212 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

848 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

16 314

20 874

*Summa Övriga skulder***16 314****20 874**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 099	243 757
	Upplupna räntekostnader	56 536	77 765
	Övriga upplupna kostnader	121 863	113 665
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	426 498	435 187

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbäcka, org.nr. 769623-5618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbäcka

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:32:45



ANDERS DAHLROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:45:17



JESSICA JÄRLBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:03:30



EMELIE EKBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:40:47



CHRISTOFFER THULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:43:55



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:31:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:31:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.