

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallen 10

769607-8166

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallen 10 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
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tallen 10 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2001-12-10.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vaxholm Tallen 10, Kronängsvägen 20C i Vaxholm. Fastigheten har byggår 1951 med om- och tillbyggnad 2003. En lokal i fastighetens källare hyrs ut till Telia Sonera AB. Föreningen har äganderätt på tomten och ingår inte i en samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och beskostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

8 lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) med total yta 715 kvm
1 lokal (uthyres) med total yta 173 kvm

Styrelsens sammansättning

Stephen William Jonas Wahlstedt, Ordförande
Alejandra Stringfors Altamirano och Martin Stefan Lind, Ledamöter
Bengt Jonsson, Suppleant
Åsa Veghed, Föreningsvald revisor

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Ordinarie stämma hölls i juni 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen har 11 medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	535 590	399 250	387 548	389 507
Resultat efter finansiella poster	125 457	-62 756	42 080	-555
Soliditet %	62	61	62	61
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 219	5 295	5 372	5 437
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 202	4 264	4 326	4 378
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83	83	77	83
Sparande (kr) per kvadratmeter	229	-9	99	61
Räntekänslighet %	7	9	10	10
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	185	237	205	233

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då föreningen ökat avgifterna till medlemmarna.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

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

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

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 700 000	335 000	197 268	-62 756	6 169 512
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-62 756	62 756	0
Fond för yttre underhåll		22 800	-22 800		0
Årets resultat				125 458	125 458
Belopp vid årets utgång	5 700 000	357 800	111 712	125 458	6 294 970

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	111 713
Årets resultat	125 458
<i>Summa</i>	<i>237 171</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	237 171
<i>Summa</i>	<i>237 171</i>

Föreningens 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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	535 590	399 250
Övriga rörelseintäkter		113 505	80 130
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		649 095	479 380
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader	4, 5	-339 316	-427 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 653	-55 000
Summa rörelsekostnader		-416 969	-482 017
Rörelseresultat		232 126	-2 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 927	9 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-118 596	-70 048
Summa finansiella poster		-106 669	-60 119
Resultat efter finansiella poster		125 457	-62 756
Resultat före skatt		125 457	-62 756
Årets resultat		125 457	-62 756

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 454 789	9 532 442
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 454 789	9 532 442
Summa anläggningstillgångar		9 454 789	9 532 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 279	128 562
Övriga fordringar		3	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 998	11 710
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		157 280	140 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		525 328	482 829
<i>Summa kassa och bank</i>		525 328	482 829
Summa omsättningstillgångar		682 608	623 146
SUMMA TILLGÅNGAR		10 137 397	10 155 588

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 700 000	5 700 000
Fond för yttre underhåll	357 800	335 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 057 800</i>	<i>6 035 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	111 713	197 268
Årets resultat	125 458	-62 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>237 171</i>	<i>134 512</i>
Summa eget kapital	6 294 971	6 169 512
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 112 121 250	3 731 250
Summa långfristiga skulder	2 121 250	3 731 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	101 610 000	55 000
Leverantörsskulder	74 629	50 689
Skatteskulder	25 752	24 864
Övriga skulder	2 596	8 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 200	115 318
Summa kortfristiga skulder	1 721 177	254 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 137 398	10 155 588

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej anges i not. Avskrivning på byggnader har i föreningens räkenskaper gjorts lika med amorteringen på banklån.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter Bostadsrätter	535 585	399 249
	Summa	535 585	399 249

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4	Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Värme	96 080	82 806
	Reparation och underhåll	24 196	2 310
	Vatten och avlopp	58 803	117 023
	Snöröjning	26 775	11 900
	Trädgårdsskötsel	12 008	18 885
	Fastighetsskatt	13 040	12 712
	Fastighetsförsäkring	24 708	22 686
	El	9 678	10 734
	Summa	265 288	279 056

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Bankkostnader	2 709	2 781
	Arvode ekonomisk förvaltning	24 076	28 968
	Internet	18 998	20 114
	Programvaror	3 108	0
	Övriga externa kostnader	860	0
	Summa	49 751	51 863

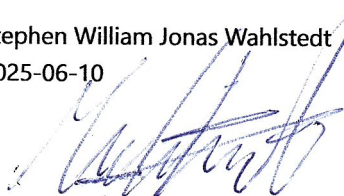
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	11 927	9 929
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter	118 596	70 048
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 637 442	10 637 442
	Utgående anskaffningsvärden	10 637 442	10 637 442
	Ingående avskrivningar	-1 105 000	-1 050 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-77 653	-55 000
	Utgående avskrivningar	-1 182 653	-1 105 000
	Redovisat värde	9 454 789	9 532 442
Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 946 250	3 511 250
Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 3 731 250 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	2 121 250	3 731 250
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	1 610 000	55 000
Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 526 000	5 526 000
	Summa ställda säkerheter	5 526 000	5 526 000

UNDERSKRIFTER

Vaxholm 10-6-2025



Stephen William Jonas Wahlstedt
2025-06-10



Martin Stefan Lind
2025-06-10



Alejandra Stringfors Altamirano
2025-06-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10



Åsa Veghed
Föreningsvald revisor

Protokoll föreningsstämma 2025 för BRF Tallen 10

Plats för stämman; trädgården.

Tidpunkt: 2025-06-10 kl 19.00.

Röstlängd / närvarande; William Wahlstedt, Åsa Veghed, Bengt Jonsson, Peter Frithioff, Anne Losman, Linnea Lind, Alejandra Stringfors, Martin Lind.

Nuvarande styrelse; William Wahlstedt, Martin Lind och Alejandra Stringfors.

1. Stämman öppnas: Ordförande William Wahlstedt öppnar stämman.
2. Val av stämordförande: William Wahlstedt.
3. Godkännande av dagordningen: ingen har några invändningar.
4. Val av protokollförare: Alejandra Stringfors.
5. Val av justerare tillika rösträknare: Martin Lind.
6. Fråga om kallelse till stämman vederbörligen skett: Ja enligt alla närvarande.
7. Föredragning av årsredovisning för räkenskapsåret:
Martin går igenom årsredovisningen. Sammanfattningsvis framkommer det att föreningens nettoomsättning har ökat då hyresavgifterna höjts med 10%. Energiförbrukningen har minskat då vi tidigare har haft en kostnad på över 200kr per kvadrat jämfört med idag då kostnaden ligger på 180kr per kvadrat. Lånen kommer att ses över vilket också kommer att minska kostnaderna. Telia hör till nettoomsättningen. Martin informerar om att avtalet med Telia är uppsagt och att Telia inte har svarat på uppsägningen eller hört av sig om någon eventuell fortsättning.
Enligt redovisningsfirman, som föreningen har, ser det bra ut med ekonomin.
8. Föredragning av verksamhetsberättelsen: William läser upp verksamhetsberättelsen och informerar om att denna kommer att skickas ut till samtliga medlemmar per e-post. I denna står bland annat om underhållet som gjordes för vatten och avlopp.
9. Föredragning av revisionsberättelse: Revisorn Åsa Veghed går igenom revisionsberättelsen och informerar om att årsredovisningen är godkänd.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning:
Bifall
11. Beslut om resultatdisposition:
Bifall
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen:
Bifall

13. Beslut om arvoden för styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår:
Frågan om arvoden kommer att lyftas ifall Telia förlänger sitt avtal.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter: Nuvarande styrelse önskar och erbjuder sig att sitta kvar. Linnea Lind tillkommer och Bengt Jonsson väljs som suppleant. Bengt erbjuder sig även att hjälpa till även om han inte aktivt kan vara med i styrelsen.

Nya styrelsen blir:

Ordförande: William Wahlstedt

Kassör: Martin Lind

Ledamot: Alejandra Stringfors

Ledamot: Linnea Lind

Suppleant: Bengt Jonsson

15. Val av revisor och revisorssuppleant: Åsa Veghed blir omvald som revisor tills någon ny revisor anlitas. Revisorsuppleant: Anne Losman.

16. Övriga frågor:

- År 2029 kommer källsortering inom bostadsrättsföreningar i gång och planen är att vår förening också ska ha källsortering.
- Martin och William går igenom underhållsplanen. I föreningen finns även en underhållsfond som endast ska användas för att renovera eller fixa föreningens gemensamma delar. Taktvätt ingår inte i underhållsplanen.
- Bengt erbjuder sig att göra en "små fix"-lista där alla kan fylla i saker som behöver fixas. Sedan kan vi tillsammans boka in en "fixar"-dag då vi åtgärdar listan.
- I trädgården är det viktigt att den nya rosbusken behöver vattnas, William vattnar för tillfället då man behöver göra det på ett speciellt sätt.
- En kran behöver åtgärdas på framsidan. Slanglinda och vred köps in av Linnea.

17. Mötet avslutas.

Vid pennan: Alex

Alejandra Stringfors

Martin Lind

Jonas William Wahlstedt