

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tjädern
783800-1514

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Smedjebacken.

Styrelse, valberedning och firmateckning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Erik Kauppinen	Ordförande, ledamot
Anders Nylander	Ledamot
Anneli Tjernström	Ledamot
Sören Åhlström	Ledamot, vice ordförande
Sirkka Lapinniemi	Suppleant
Erik Murman	Suppleant
Mattias Renberg	Suppleant
Per-Erik Westblom	Suppleant

Nuvarande styrelse är vald till och med nästa årsstämma. Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Firman tecknas av styrelsen eller av Jan-Erik Kauppinen och Sören Åhlström, två i förening.

Verksamhet under året som gått

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört löpande underhåll bland annat i form av uteplats vid hus 5 och grävning dagvatten.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1987.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Berguven 1, Tjädern 12 och Ugglan 9 i Smedjebackens kommun. Fastigheterna omfattar totalt 54 lägenheter och den totala bostadsytan uppgår till 3.271 kvadratmeter. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Aspia AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ågatans Fastighetservice AB.

Underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men besiktning görs enligt stadgarna varje år och kontinuerligt underhåll utförs på det som behöver åtgärdas. Fastigheterna är i bra skick sedan senaste renoveringen.

Sammanträden och föreningsstämma

Föreningen har förutom den ordinarie årsstämman haft två protokollförda styrelsemöten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har sex (fg år två) lägenhetsöverlåtelser skett.

Lån

Föreningen har banklån om totalt 7 865 500 (8 154 900) kr. Räntan på lånen uppgår på balansdagen till 4,8 % (5,55%).

Årsavgift

Årsavgifterna höjdes senast under 2023-08-01 med 11,5 % .

Årsavgift 2025

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4% från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 59 (54) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter och hyror	2 874	2 737	2 660	2 661
Resultat efter finansiella poster	-295	-286	-338	-27
Soliditet (%)	6	8	11	13
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	879	825	788	788
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 405	2 493	2 579	2 667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 405	2 493	2 579	2 667
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	51	32	128
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	342	323	325	257
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	100

För definition av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Man har under året gjort en avgiftshöjning. Föreningen ser även över om de ska byta bank för att sänka räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 557	20 000	778 841	-285 867	847 531
Disposition av föregående års resultat:			-285 867	285 867	0
Årets resultat				-295 148	-295 148
Belopp vid årets utgång	334 557	20 000	492 974	-295 148	552 383

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	492 974
årets förlust	-295 148
	197 826

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 646
i ny räkning överföres	156 180
	197 826

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Tjädern
Org.nr 783800-1514

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2	2 874 241	2 737 274
Årsavgifter och hyror		50 186	6 245
Övriga intäkter		2 924 427	2 743 519
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader	3	-1 976 633	-1 828 524
Driftskostnader		-334 619	-300 444
Övriga externa kostnader		-465 544	-453 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 776 796	-2 582 703
Summa rörelsekostnader		147 631	160 816
Rörelseresultat			
Finansiella poster		380	1 276
Ränteintäkter		-443 160	-447 959
Räntekostnader		-442 779	-446 683
Summa finansiella poster		-295 148	-285 867
Resultat efter finansiella poster		-295 148	-285 867
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 365 169	8 771 154
Inventarier, verktyg och installationer	5	188 283	247 842
Summa materiella anläggningstillgångar		8 553 452	9 018 996
Summa anläggningstillgångar		8 553 452	9 018 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		637 539	578 668
Övriga fordringar		21 195	13 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 232	139 795
Summa kortfristiga fordringar		678 966	732 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 640	419 166
Summa kassa och bank		225 640	419 166
Summa omsättningstillgångar		904 606	1 151 450
SUMMA TILLGÅNGAR		9 458 058	10 170 446

Bostadsrättsföreningen Tjädern
Org.nr 783800-1514

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		334 557	334 557
Bundet eget kapital		20 000	20 000
Insatskapital			354 557
Fond för yttre underhåll		354 557	
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		492 974	778 841
Balanserat resultat		-295 148	-285 867
Årets resultat		197 826	492 974
Summa fritt eget kapital		552 383	847 531
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	6, 7	7 576 100	7 865 500
Skulder till kreditinstitut		7 576 100	7 865 500
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	7	289 400	289 400
Skulder till kreditinstitut		112 392	258 156
Leverantörsskulder		927 784	909 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 329 576	1 457 415
Summa kortfristiga skulder		9 458 058	10 170 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-295 148	-285 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		465 544	453 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		170 396	167 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 871	-35 924
Förändring av kortfristiga fordringar		112 189	-150 536
Förändring av leverantörsskulder		-145 764	132 978
Förändring av kortfristiga skulder		17 925	82 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		95 875	196 943
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-115 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-115 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-289 400	-280 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-289 400	-280 356
Årets kassaflöde		-193 525	-198 413
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		419 166	617 579
Likvida medel vid årets slut		225 641	419 166

Bostadsrättsföreningen Tjädern
Org.nr 783800-1514

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror fördelning

	2024	2023
Årsavgifter och hyror fördelning per område		
Hyresintäkter	2 874 241	2 700 088
Kabel-TV	0	29 160
Övriga avgifter	0	8 026
	2 874 241	2 737 274

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	740 317	639 845
El	84 455	76 316
Vatten	292 326	339 283
Kabel-TV	80 532	57 494
Renhållning och sotning	160 621	17 902
Trädgårdsarbete	0	3 635
Reparation och underhåll	441 280	535 009
Bevakning	15 794	14 189
Försäkring	119 662	103 205
Fastighetsskatt	41 646	41 646
	1 976 633	1 828 524

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 001 261	19 976 261
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 001 261	20 001 261
Ingående avskrivningar	-11 230 107	-10 824 122
Årets avskrivningar	-405 985	-405 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 636 092	-11 230 107
Utgående redovisat värde	8 365 169	8 771 154

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 065 894	975 894
Inköp	0	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 894	1 065 894
Ingående avskrivningar	-818 052	-770 301
Årets avskrivningar	-59 559	-47 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-877 611	-818 052
Utgående redovisat värde	188 283	247 842

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 418 500	6 707 900
	6 418 500	6 707 900

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 865 500 (8 154 900) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 576 100	7 865 500
	7 576 100	7 865 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 400	289 400
	289 400	289 400

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	117 070	111 440
Upplupna räntekostnader	63 354	79 859
Förutbetalda hyresintäkter	747 360	718 560
	927 784	909 859

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 670 000	13 670 000
	13 670 000	13 670 000

Smedjebacken

10/7-2025


Jan-Erik Kauppinen


Anders Nylander

~~Anneli Tjernström~~


Sören Åhlström

Sirkka-Liisa Pinninen
Sirkka-Liisa Pinninen

Matti Kiviranta
Matti Kiviranta