

BRF Taljan i Brevik
Org nr 769606-2236

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Arnek	Ordförande	2026
Fredrik Sundin	Vice ordförande	2025
Jaana Kettunen	Sekreterare	2025
Mats Rheborg	Ledamot	2026
Anders Boqvist	Ledamot	2026
Edith Krischel	Suppleant	2025
Åke Lindberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagverket 2024-10-04.
Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö, Lidingö kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jeanette Haglund och Mikael Berglund.

Föreningsstämman reserverade 38 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Taljan 1 i Lidingö, Stockholm. Fastigheten rymmer 38 lägenheter fördelade enligt följande:

7 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
5 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1957.

Av de 38 lägenheterna innehas 35 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter hyrs ut.

Total boyta är 2 359 m² och inklusive garage är den totala ytan 2 431 m².

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året har föreningen inte haft några större periodiska underhållskostnader.

Föreningens årsavgifter planeras vara oförändrade för 2025.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	1 870 597	1 763 286	1 609 239	1 583 848
Resultat efter finansiella poster	kr	-32 355	-176 699	-429 778	-510 121
Soliditet	%	61	61	61	62
Likviditet	%	709	663	507	592
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	682	644	583	624
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	694	655		
Skuldsättning per kvm	kr	4 683	4 683	4 683	5 026
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 191	5 191	5 191	5 616
Energikostnad per kvm	kr	268	246	247	264
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,6	8,1	8,9	9,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,5	7,9		
Sparande per kvm	kr	193	198	146	68
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,30			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Föreningen har ett positivt kassaflöde även om resultatet visar ett underskott. Underskottet beror till stor del på periodiska underhållskostnader. Föreningen har även höga avskrivningskostnader som påverkar resultatet negativt. Från den 1 januari 2024 höjs föreningens årsavgifter med 6 % för att stärka föreningens ekonomi.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	16 216 000	9 623 995	88 051	-7 438 864	-176 699
Reservering till yttre fond			175 500	-175 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-167 358	167 358	
Balansering av föregående års resultat				-176 699	176 699
Årets resultat					-32 355
Belopp vid årets utgång	16 216 000	9 623 995	96 193	-7 623 705	-32 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 623 705
Årets resultat	-32 355
	-7 656 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	193 000
I ny räkning balanseras	-7 849 060
	-7 656 060

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-32 355
Dispositioner	-193 000
Årets resultat efter dispositioner	-225 355

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	289 193
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 870 598	1 763 286
Övriga rörelseintäkter		0	12 369
Summa rörelseintäkter		1 870 598	1 775 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 187 677	-1 060 137
Periodiskt underhåll	5	0	-167 358
Övriga externa kostnader	6	-162 645	-147 301
Arvoden och personalkostnader	7	-48 249	-44 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 669	-502 669
Summa rörelsekostnader		-1 901 240	-1 922 074
Rörelseresultat		-30 642	-146 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	119 697	88 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 410	-119 034
Summa finansiella poster		-1 713	-30 280
Resultat efter finansiella poster		-32 355	-176 699
Årets resultat		-32 355	-176 699
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-32 355	-176 699
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	167 358
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-193 000	-175 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-225 355	-184 841

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 999 997	27 502 666
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 999 997	27 502 666
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		27 003 697	27 506 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 206	4 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 873	75 514
Klientmedel i SHB		3 023 325	2 493 297
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 093 404	2 573 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 545	5 445
<i>Summa kassa och bank</i>		3 545	5 445
Summa omsättningstillgångar		3 096 949	2 578 847
Summa tillgångar		30 100 646	30 085 213

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

16 216 000

16 216 000

Upplåtelseavgifter

9 623 995

9 623 995

Fond för yttre underhåll

96 193

88 051

Summa bundet eget kapital

25 936 188

25 928 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 623 705

-7 438 864

Årets resultat

-32 355

-176 699

Summa fritt eget kapital

-7 656 060

-7 615 563

Summa eget kapital

18 280 128

18 312 483

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

11 383 628

11 383 628

Summa långfristiga skulder

11 383 628

11 383 628

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

109 648

115 190

Övriga skulder

13

12 054

32 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

315 188

241 003

Summa kortfristiga skulder

436 890

389 102

Summa eget kapital och skulder

30 100 646

30 085 213

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-30 642	-146 419
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	502 669	502 669
Erhållen ränta	67 897	36 954
Erhållna utdelningar	51 800	51 800
Erlagd ränta	-121 410	-119 034
	470 314	325 970
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	10 027	5 113
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 542	-94 357
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	53 330	25 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 129	262 414
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	528 129	262 414
Likvida medel vid årets början	2 498 741	2 236 327
Likvida medel vid årets slut	3 026 870	2 498 741

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. När en komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 496 016	1 411 368
Hyror parkering	126 840	126 785
Hyror bostäder	197 496	197 247
Övriga hyresintäkter	4 375	0
Kabel-TV avgifter	24 864	24 864
Övriga intäkter	25 935	8 022
Brutto	1 875 526	1 768 286

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesförluster vakanser parkering	-4 375	0
Övriga vakanser hyresförluster	-554	0
Övriga hyresnedsättningar	0	-5 000
Summa nettoomsättning	<u>1 870 597</u>	<u>1 763 286</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-Tv.

Årsavgiften för kabel-Tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	75 730	81 337
Reparationer, löpande underhåll	131 496	123 685
Elavgifter	46 971	55 166
Uppvärmning	519 877	464 163
Vatten och avlopp	84 808	78 459
Renhållning	52 680	43 327
Försäkringar	42 026	39 549
Kabel-TV / Internet	110 923	106 434
Övriga fastighetskostnader	57 746	4 155
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 420	63 862
Summa driftskostnader	<u>1 187 677</u>	<u>1 060 137</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Dörrar	0	167 358
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>167 358</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	7 327	0
Kontorsmaterial	0	1 645
Kommunikation	0	5 625
Porto	260	150
Revision	23 400	22 500
Föreningsmöten	2 330	1 082
Ekonomisk och administrativ förvaltning	89 280	85 730
Övriga förvaltningskostnader	33 767	18 268
Medlems- och föreningsavgifter	6 281	12 301
Summa övriga externa kostnader	162 645	147 301

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	38 000	35 970
Sociala kostnader	10 249	8 639
Summa arvoden, personalkostnader	48 249	44 609

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	63 514	36 483
Övriga ränteintäkter	4 383	471
Utdelning MBF	51 800	51 800
Summa finansiella intäkter	119 697	88 754

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 216 457	25 216 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 216 457	25 216 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 397 113	-5 894 444
Årets avskrivningar	-502 669	-502 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 899 782	-6 397 113
Utgående planenligt värde	<u>18 316 675</u>	<u>18 819 344</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 683 322	8 683 322
Utgående planenligt värde	8 683 322	8 683 322
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>26 999 997</u>	<u>27 502 666</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 194 000	27 194 000
Taxeringsvärde mark	27 154 000	27 154 000
	<u>54 348 000</u>	<u>54 348 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	<u>348 000</u>	<u>348 000</u>
	54 348 000	54 348 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	415	242
Skattefordringar	2 791	4 349
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 206</u>	<u>4 591</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	1,10	2025-04-28	3 763 923
SEB	1,01	2026-03-28	7 619 705

Summa skulder till kreditinstitut	11 383 628
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 383 628
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	11 383 628

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	17 479 000	17 479 000
Summa ställda säkerheter	17 479 000	17 479 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	9 130	0
Personalens källskatt	0	16 971
Sociala avgifter	0	15 938
Skulder till MBF	2 924	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 054</u>	<u>32 909</u>

Datum fämgår av den elektroniska signeriingen

Magnus Arnek
Ordförande

Fredrik Sundin

Jaana Kettunen

Mats Rheborg

Anders Boqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAGNUA ARNEK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 06:12:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS ARNEK

Magnua Arnek

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.151.210.119

JAANA KETTUNEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 16:31:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jaana Christina Elisabeth Kettunen

Jaana Kettunen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.14.193.102

FREDRIK SUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 06:15:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK SUNDIN

Fredrik Sundin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

MATS RHEBORG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 10:25:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RHEBORG

Mats Rheborg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.14.193.158

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 04:47:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS BOQVIST

Anders Boqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.151.209.74

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 11:44:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.96