

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Taggsvampen

716403-8056



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Taggsvampen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Markaryd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Markaryd 68:1	-	Markaryd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Thomasson	Ordförande
Birgitta Cervin	Styrelseledamot
Birgitta Fager	Styrelseledamot
Dan Conny Birger Gustavsson	Styrelseledamot
Erik William Rausner	Styrelseledamot
Bo Göran Lennart Svensson	Suppleant
Johanna Sellbjer	Suppleant
Julia Kronquist	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, firma tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Nina Maria Esbjörnsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022** • Ventilationsjustering
- 2021** • Borttagning av mossor från garagetak
Byte hänggrännor, täckbyglar och fotbrädor
- 2018** • Uppgradering lekplats
- 2016-2017** • Asfaltsarbete vid brunnslock
- 2015** • Målning av kupor
- 2010** • Fönsterbyte i kupor
- 2005** • Installation räcken vid entrédörr
- 2002** • Installation låsbleck ytterdörr samt lås vardagsrum
Renovering lekplats

Planerade underhåll

- 2024** • Besiktning av våtutrymmen
- 2025-2026** • Målning av fasader
Byte/målning plåtdetaljer fasad

Avtal med leverantörer

Översyn av värmepannor	Smålands vvs
Löpande underhåll av grönområde	Markaryds trädgårdstjänst
Byte av fasadbrädor	Hinneryds plåt
Byte av värmepanna	Smålands vvs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om höjning av avgift, börjar kommande räkenskapsår.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fått in flera offerter för taktvätt/behandling. Inget avtal har tecknats utifrån de stora kostnader arbetet skulle innebära för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	858 344	858 344	859 344	858 344
Resultat efter fin. poster	-98 197	259 752	96 583	-57 312
Soliditet (%)	19	16	15	16
Yttre fond	960 088	880 088	800 088	640 088
Taxeringsvärde	10 480 000	8 944 000	8 944 000	8 944 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	488	488	488	488
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	101,0	101,9	101,8	101,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 339	4 452	4 565	4 677
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 339	4 452	4 565	4 677
Sparande per kvm totalyta, kr	160	223	223	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,44	2,39	2,38
Räntekänslighet (%)	8,89	9,12	9,35	9,58

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret juni 2023 – juni 2024 har föreningen kostnader om 100 809 kronor i löpande reparationer för byte av kompressor i luftvärmepump samt översyn av panna, arbete på element samt byte av en luftvärmepump. Kostnaderna för planerat underhåll under samma period om totalt 244 077 kronor består i arbete av luftvärmepump, samt planerat arbete med att byta ut delar av fasaden. På grund av en vattenskada har underhåll även skett av ett badrum i föreningen under april 2024.

Underhållsbehovet och medförande kostnader under året har medfört att styrelsen genomfört eller planerar att genomföra flera åtgärder. En höjning av månadsavgiften har beslutats och inletts under september månad. Sedan pågående verksamhetsårs inledning har ytterligare två vattenskador inträffat i föreningen vilket kommer påverka föreningens ekonomi liksom nästa verksamhetsårs resultat. Styrelsen har beslutat om besiktning av samtliga våtrum för att skapa sig en lägesbild av skicket av samtliga våtutrymmen i föreningen. Genom besiktningen ämnar styrelsen även minska risken för att ytterligare vattenskador förekommer eller riskerar att uppkomma i föreningen. Information om skicket för våtutrymmen för respektive bostad kommer förmedlas till aktuell bostadsrättsinnehavare. Utifrån beslut av föreningen har en översyn av samtliga värmepumpar skett med bedömning av ålder, skick m.m. Besiktningen har skett för att utgöra underlag för styrelsens planering av vidare reparationer och planerat underhåll. Styrelsen har även distribuerat skötselråd för värmepumpar till föreningens medlemmar för att förbättra prestanda och hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	816 000	-	-	816 000
Fond, yttre underhåll	880 088	-	80 000	960 088
Balanserat resultat	-60 833	259 752	-80 000	118 918
Årets resultat	259 752	-259 752	-98 197	-98 197
Eget kapital	1 895 006	0	-98 197	1 796 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	118 918
Årets resultat	-98 197
Totalt	20 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	80 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-244 077
Balanseras i ny räkning	184 798
	20 721

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	858 344	858 344
Övriga rörelseintäkter	3	7 805	0
Summa rörelseintäkter		866 149	858 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-548 271	-192 359
Övriga externa kostnader	8	-64 741	-52 584
Personalkostnader	9	-22 605	-16 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 148	-140 148
Summa rörelsekostnader		-775 765	-402 040
RÖRELSERESULTAT		90 385	456 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 412	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-191 994	-196 845
Summa finansiella poster		-188 582	-196 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 197	259 752
ÅRETS RESULTAT		-98 197	259 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 167 714	9 307 862
Summa materiella anläggningstillgångar		9 167 714	9 307 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 167 714	9 307 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 920	0
Övriga fordringar	12	28 903	22 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 997	34 349
Summa kortfristiga fordringar		82 820	56 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		545 305	691 956
Summa kassa och bank		545 305	691 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		628 125	748 468
SUMMA TILLGÅNGAR		9 795 839	10 056 331

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		816 000	816 000
Fond för yttre underhåll		960 088	880 088
Summa bundet eget kapital		1 776 088	1 696 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		118 918	-60 833
Årets resultat		-98 197	259 752
Summa fritt eget kapital		20 721	198 918
SUMMA EGET KAPITAL		1 796 809	1 895 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 295 736	7 776 043
Summa långfristiga skulder		1 295 736	7 776 043
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 480 307	201 824
Leverantörsskulder		31 408	14 388
Skatteskulder		10 961	0
Övriga kortfristiga skulder		91 525	85 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	89 094	83 943
Summa kortfristiga skulder		6 703 295	385 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 795 839	10 056 331

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 385	456 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	140 148	140 148
	230 533	596 453
Erhållen ränta	3 412	292
Erlagd ränta	-192 500	-196 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 445	399 900
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 308	-1 930
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 036	-69 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 173	328 369
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-201 824	-201 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-201 824	-201 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 652	126 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	691 956	565 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	545 305	691 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Taggsvampen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Underskott

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 514 097 (3 514 097) kronor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	874 944	874 944
Avsättning till inre fond	-17 600	-17 600
Överlåtelseavgift	1 000	1 000
Summa	858 344	858 344

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerings	7 806	0
Öres- och kronutjämnings	-1	0
Summa	7 805	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerings extern	7 806	0
Yttre skötsel	65 252	61 970
Summa	73 058	61 970

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	100 809	15 584
Summa	100 809	15 584

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	221 651	0
Planerat underhåll installationer	22 426	0
Summa	244 077	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	51 727	47 725
Fastighetsskatt	78 600	67 080
Summa	130 327	114 805

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	9 776	0
Övriga förvaltningskostnader	16 024	14 849
Revisionsarvoden	900	900
Ekonomisk förvaltning	38 041	36 835
Summa	64 741	52 584

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	17 050	16 750
Sociala avgifter	5 555	199
Summa	22 605	16 949

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	191 994	196 845
Summa	191 994	196 845

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 913 417	11 913 417
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 913 417	11 913 417
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 605 555	-2 465 407
Årets avskrivning	-140 148	-140 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 745 703	-2 605 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 167 714	9 307 862
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>396 000</i>	<i>396 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 920 000	7 136 000
Taxeringsvärde mark	2 560 000	1 808 000
Summa	10 480 000	8 944 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	28 903	21 604
Skattefordringar	0	559
Summa	28 903	22 163

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringspremier	27 216	24 949
Förvaltning	9 781	9 400
Summa	36 997	34 349

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,25 %	1 420 828	1 545 920
Stadshypotek AB	2025-03-01	2,25 %	2 366 576	2 392 944
Stadshypotek AB	2024-10-30	2,25 %	1 888 639	1 939 003
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,95 %	2 100 000	2 100 000
Summa			7 776 043	7 977 867
Varav kortfristig del			6 480 307	201 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 766 923 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	10 525	11 031
Löner	300	0
Sociala avgifter	5 357	0
Förutbetalda avgifter/hyror	72 912	72 912
Summa	89 094	83 943

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	13 119 000	13 119 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Påbörjat fasadarbete behöver avslutas. Styrelsen har inte lyckats avsluta avtal med målerifirma för att avsluta målningen. Underhållsplan under utarbetning.