

Brf Taberg nr 7
Org nr 702002-8143

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 tomträtt. Tomträttens avgäldsperiod går ut 2028-12-31.

2017-01-01 - 2024-12-31 36 800 kr

2025-01-01 - 2025-12-31 61 400 kr 2027-01-01 - 2027-12-31 80 000 kr

2026-01-01 - 2026-12-31 70 700 kr 2028-01-01 - 2028-12-31 89 200 kr

För att avgälden ska ändras krävs det enligt tomträttslagstiftningen antingen att Stockholm kommun och tomträtthavaren senast ett år före avgäldsperiodens utgång träffar överenskommelse om ny avgäld eller att någon av parterna under näst sista året av den löpande perioden väcker talan vid fastighetsdomstolen om omprövning av avgälden.

Den tidpunkt till vilken fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande är 2027-12-31.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-11 och därpå följande konstituering, haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Jonas Nyström	Ordförande	2025
Kim Pettersson	Ledamot	2025
Henrik Wittgren	Ledamot	2025
Adam Larsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden inklusive ett konstitueranden efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-22. Föreningens har sitt säte i Boromma, Stockholm 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.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Taberg 7, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan jämte vind och källare. Bostadshuset rymmer 10 lägenheter fördelade enligt följande: 4 st 1 rum och kök med matplats, 6 st 2 rum och kök med matplats, Total boyta: 480 m², Nybyggnadsår respektive värdeår 1935.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2048.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen har ej p-platser eller garage.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel och lokalvård sköts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 höjt avgifterna på bostadsrätter med 11 %.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	505 729	457 850	397 620	362 772
Resultat efter finansiella poster	kr	66 722	15 789	-4 461	-14 676
Soliditet	%	24	21	21	21
Likviditet	%	625	579	479	476
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 002	903	828	756
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 002	903		
Skuldsättning per kvm	kr	3 422	3 431	3 440	3 449
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 422	3 431	3 440	3 449
Energikostnad per kvm	kr	327	383	337	302
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,4	3,8	4,2	4,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,4	3,8		
Sparande per kvm	kr	276	184	142	117
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,14	93,77		

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 om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2048.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Utiifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	110 640	594 286	340 982	-587 613	15 789
Reservering till yttre fond			70 000	-70 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				15 789	-15 789
Årets resultat					<u>66 722</u>
Belopp vid årets utgång	110 640	594 286	410 982	-641 824	66 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-641 824
Årets resultat	66 722

-575 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	70 000
---	--------

I ny räkning balanseras	-645 102
-------------------------	----------

-575 102

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	66 722
---------------------------------	--------

Dispositioner	-70 000
---------------	---------

Årets resultat efter dispositioner	-3 278
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	480 982
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	505 729	457 850
Övriga rörelseintäkter/elstöd		0	4 393
Summa rörelseintäkter		505 729	462 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-274 675	-292 288
Övriga externa kostnader	5	-52 606	-49 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 832	-72 464
Summa rörelsekostnader		-393 113	-414 067
Rörelseresultat		112 616	48 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 788	20 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 682	-53 239
Summa finansiella poster		-45 894	-32 387
Resultat efter finansiella poster		66 722	15 789
Årets resultat		66 722	15 789
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		66 722	15 789
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 000	-70 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-3 278	-54 211

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 540 174	1 606 006
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 540 174	1 606 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 000	1 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		1 541 174	1 607 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 023	0
Övriga fordringar	8	281	463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 707	11 900
Klientmedel i SHB		722 600	603 047
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		758 611	615 410
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		634	634
<i>Summa kassa och bank</i>		634	634
Summa omsättningstillgångar		759 245	616 044
Summa tillgångar		2 300 419	2 223 050

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

110 640

110 640

Upplåtelseavgifter

594 286

594 286

Fond för yttre underhåll

410 982

340 982

Summa bundet eget kapital

1 115 908

1 045 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-641 824

-587 613

Årets resultat

66 722

15 789

Summa fritt eget kapital

-575 102

-571 824

Summa eget kapital

540 806

474 084

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

1 250 184

404 536

Summa långfristiga skulder

1 250 184

404 536

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

392 352

1 242 352

Leverantörsskulder

30 530

15 065

Skatteskulder

196

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

86 351

87 013

Summa kortfristiga skulder

509 429

1 344 430

Summa eget kapital och skulder

2 300 419

2 223 050

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	112 616	48 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	65 832	72 464

Erhållen ränta	10 788	6 852
Erhållna utdelningar	14 000	14 000
Erlagd ränta	-70 682	-53 239

	132 554	88 253
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-23 648	24 764
Ökning/minskning leverantörsskulder	15 465	-7 204
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-466	1 266

Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 905	107 079
---	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-4 352	-4 352
---------------------	--------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 352	-4 352
--	---------------	---------------

Årets kassaflöde	119 553	102 727
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	603 681	500 954
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	<u>723 234</u>	<u>603 681</u>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång 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 2,6%. 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

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna på bostadsrätter med 10 % .

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	481 140	433 428
Kabel-TV avgifter	16 320	16 320
Övriga intäkter/andra handsavg/upplåtelsavg	8 269	2 662
Brutto	505 729	452 410
Övriga vakanser hyresförluster	0	5 440
Summa nettoomsättning	505 729	457 850

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, telefoni. Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

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

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	335	0
Reparationer, löpande underhåll	15 123	11 706
Elavgifter	21 171	53 831
Uppvärmning	113 857	106 971
Vatten och avlopp	22 094	23 276
Renhållning	16 040	12 883
Försäkringar	14 114	12 399
Tomträttsavgäld	36 800	36 800
Kabel-TV / Internet	18 392	18 532
Övriga fastighetskostnader	449	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 300	15 890
Summa driftskostnader	<u>274 675</u>	<u>292 288</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	0	2 120
Revision	18 925	18 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	27 315	26 230
Övriga förvaltningskostnader	5 866	2 340
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>52 606</u>	<u>49 315</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 711	6 775
Övriga ränteintäkter	77	77
Utdelning MBF	14 000	14 000
Summa finansiella intäkter	<u>24 788</u>	<u>20 852</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 745 882	2 745 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 745 882	2 745 882
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 139 876	-1 067 412
Årets avskrivningar	-65 832	-72 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 205 708	-1 139 876
Utgående planenligt värde	<u>1 540 174</u>	<u>1 606 006</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 540 174</u>	<u>1 606 006</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 600 000	13 600 000
	<u>13 600 000</u>	<u>13 600 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	281	249
Skattefordringar	0	214
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>281</u>	<u>463</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	5,09	2026-10-29	404 536
SHYP	4,19	2027-06-29	850 000
SHYP	5,00	3 mån rörlig	388 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 642 536
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-4 352
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-388 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 250 184
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 620 776

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 673 000	1 673 000
Summa ställda säkerheter	1 673 000	1 673 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jonas Nyström
Ordförande

Kim Pettersson
Ledamot

Henrik Wittergren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektronsika signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

JONAS NYSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 11:33:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Nyström

Jonas Nyström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.142.78

KIM PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 08:06:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kim Odd Karl-Bertel
Pettersson

Kim Pettersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 212.247.231.6

HENRIK WITTGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 19:33:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK WITTGREN

Henrik Wittgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.16.215.239

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 05:55:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126