

BRF TJÄDERN NR 13
Org nr 778000-0837

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 2024-04-03 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Margareta Svensson	Ordförande	2026
Mona Carlstrand	Ledamot	2025
Kerstin Hjorth	Ledamot	2025
Tarja Huttunen	Suppleant	2025
Eva Ekström	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-27. Föreningens styrelse har sitt säte i Surahammars kommun, Västmanlands län.

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

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

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen. För räkenskapsår 2024 har totalt 24 000 kr utbetalats.

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:278 i Surahammar, Surahammars kommun. Bostadshuset innehåller 24 lägenheter fördelade enligt följande:
24 st 2 rum och kök. Nybyggnadsår 1940, värdeår 1940. Total boyta 1 392 m². Till varje lägenhet hör en p-plats med eller utan motorvärmare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Det har varit två överlåtelser under det gångna året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i LF Bergslagen. Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkringen för samtliga medlemmar. Observera att hemförsäkringen tecknas av respektive medlem, precis som tidigare.
Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Puts-Johan AB om lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en väsentlig händelse av betydelse genomförts, det är nytt torkskåp i tvättstugan.

Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 200 kr/månad och objekt från och med 1 januari 2025. Den nya avgiften från och med 1 januari 2025 är 4 000 kr/månad.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 116 850	1 098 436	1 102 285	1 023 800
Resultat efter finansiella poster	kr	9 051	24 266	102 436	179 590
Soliditet	%	33	32	31	35
Likviditet	%	440	419	369	119
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	776	776	724
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	776		
Skuldsättning per kvm	kr	2 873	2 958	3 047	1 703
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 873	2 958	3 047	1 703
Energikostnad per kvm	kr	311	284	290	287
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,7	3,8	3,9	2,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,7	3,8		
Sparande per kvm	kr	190	226	231	241
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,99	98,32		

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.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre	Balanserat	Årets
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	31 200	0	1 321 669	656 700
Reservering till yttre fond			167 000	-167 000
Ianspråktagande av yttre fond			-104 625	104 625
Balansering av föregående års resultat				24 266
Årets resultat				-24 266
				9 051
Belopp vid årets utgång	31 200	0	1 384 044	618 591
				9 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	618 591
Årets resultat	9 051
	627 642

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	167 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 169
I ny räkning balanseras	530 811
	627 642

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	9 051
Dispositioner	-96 831
Årets resultat efter dispositioner	-87 780

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 480 875
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 116 850	1 098 436
Summa rörelseintäkter		1 116 850	1 098 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-655 588	-590 956
Periodiskt underhåll	5	-70 169	-104 625
Övriga externa kostnader	6	-78 966	-72 448
Arvoden och personalkostnader	7	-26 450	-32 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 447	-185 447
Summa rörelsekostnader		-1 016 620	-986 072
Rörelseresultat		100 230	112 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 607	52 327
Räntekostnader		-156 786	-140 425
Summa finansiella poster		-91 179	-88 098
Resultat efter finansiella poster		9 051	24 266
Årets resultat		9 051	24 266
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		9 051	24 266
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 169	104 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-167 000	-167 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-87 780	-38 109

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 799 061	4 984 508
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 799 061	4 984 508
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 400	2 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		4 801 461	4 986 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 750
Övriga fordringar	10	9 890	8 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 106	13 575
MBF Klientmedel i Handelsbanken		1 423 261	1 346 134
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 448 257	1 371 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 450 257	1 373 952
Summa tillgångar		6 251 718	6 360 860

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

31 200

31 200

Fond för yttre underhåll

1 384 044

1 321 669

Summa bundet eget kapital

1 415 244

1 352 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

618 591

656 700

Årets resultat

9 051

24 266

Summa fritt eget kapital

627 642

680 966

Summa eget kapital

2 042 886

2 033 835

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

1 651 837

2 729 085

Summa långfristiga skulder

1 651 837

2 729 085

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 346 944

1 388 944

Leverantörsskulder

29 158

43 897

Skatteskulder

4 873

11 374

Övriga skulder

13

1 432

1 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

174 588

152 473

Summa kortfristiga skulder

2 556 995

1 597 940

Summa eget kapital och skulder

6 251 718

6 360 860

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	100 230	112 364
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	185 447	185 447

Erhållen ränta	28 220	18 727
Erhållna utdelningar	37 387	33 600
Erlagd ränta	-156 786	-140 425

	194 498	209 713
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	822	-10 669
Ökning/minskning leverantörsskulder	-14 739	-10 294
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	15 795	-618

Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 376	188 132
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-119 248	-123 124
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 248	-123 124
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	77 128	65 008
Likvida medel vid årets början	1 348 133	1 283 126

Likvida medel vid årets slut	1 425 261	1 348 133
-------------------------------------	------------------	------------------

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 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,32 %.

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 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 094 400	1 080 000
Hyror parkering	15 150	12 500
Övriga intäkter	7 300	5 936
Brutto	1 116 850	1 098 436
Summa nettoomsättning	<u>1 116 850</u>	<u>1 098 436</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.
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	85 274	52 373
Reparationer, löpande underhåll	30 482	31 507
Elavgifter	108 461	107 425
Uppvärmning	233 483	213 150
Vatten och avlopp	90 565	75 438
Renhållning	31 456	37 216
Försäkringar	29 598	27 578
Kabel-TV / Internet	25 632	25 632
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 637	20 637
Summa driftskostnader	655 588	590 956

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Torkskåp	70 169	0
Värmereglering	0	42 500
Källarbelysning	0	62 125
Summa periodiskt underhåll	70 169	104 625

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	220	0
Kontorsmaterial	327	2 170
Porto	330	150
Revision	20 800	20 000
Föreningsmöten	122	123
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 315	40 635
Övriga förvaltningskostnader	14 253	8 770
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	78 967	72 448

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	24 000	29 000
Sociala kostnader	2 450	3 596
Summa arvoden, personalkostnader	26 450	32 596

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	27 957	18 551
Övriga ränteintäkter	263	176
Utdelning MBF	33 600	33 600
Utdelning LF Bergslagen	3 787	0
Summa finansiella intäkter	65 607	52 327

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 071 691	5 071 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 071 691	5 071 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 323 062	-3 137 615
Årets avskrivningar	-185 447	-185 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 508 509	-3 323 062
Utgående planenligt värde	4 501 241	4 686 688
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	297 820	297 820
Utgående planenligt värde	297 820	297 820
Utgående planenligt värde byggnader och mark	4 799 061	4 984 508

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	1 479 000	1 479 000
	<u>6 879 000</u>	<u>6 879 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 879 000	6 879 000
	<u>6 879 000</u>	<u>6 879 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	9 890	8 493
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 890</u>	<u>8 493</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,111	STIBOR 3M	1 269 696
Swedbank Hypotek	3,990	2027-05-25	970 000
Swedbank Hypotek	3,830	2025-05-23	975 000
Swedbank Hypotek	4,890	2026-06-17	784 085
Summa skulder till kreditinstitut			3 998 781
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-119 248
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 227 696
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 651 837
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 402 541

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	4 847 500	4 847 500
Summa ställda säkerheter	4 847 500	4 847 500

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	1 432	1 252
Summa övriga kortfristiga skulder	1 432	1 252

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Svensson
Ordförande

Mona Carlstrand

Kerstin Hjorth

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARGARETA SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 11:09:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA SVENSSON

Margareta Svensson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.226.227.182

MONA CARLSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 09:20:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mona Elisabet Carlstrand

Mona Carlstrand

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.164.49

KERSTIN HJORTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-21 16:31:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN HJORTH

Kerstin Hjorth

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.138.86

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 13:22:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.94