

Årsredovisning för

Brf Tallgläntan i Västerås

769632-0071

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallgläntan i Västerås, 769632-0071 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Västerås registrerades 2016-04-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2021-01-18.

Föreningen är ett s. k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Västerås förvärvade fastigheten Almen 3 den 5:e november 2020. På fastigheten har föreningen låtit uppföra flerbostadshus med 40 lägenheter och 34 st parkeringsplatser samt 8 lägenheter i parhus enligt ett totalentreprenadkontrakt tecknat med Peab Bostad AB 2020-11-05. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 2022-09-19. Slutbesked lämnades av Västerås Stad 2022-09-22. Total bostadsyta är 3 360 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam AB. Ansvarsförsäkring för föreningen och styrelsen ingår i försäkringsskyddet hos Folksam AB. Huvudförfallodag är 2024-06-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Peter Wipp	Ordförande	2023-01-01 - 2023-02-16
Bengt Nilsson	Ledamot	2023-01-01 - 2023-02-16
Mats Blomqvist	Ledamot	2023-01-01 - 2023-02-16
Rune Cannergård	Ordförande	2023-02-16 - 2023-12-31
Erik Saukko	Ledamot	2023-02-16 - 2023-12-31
Christer Nore	Ledamot	2023-02-16 - 2023-12-31
Anna Arverot	Ledamot	2023-02-16 - 2023-12-31
Virpi Linder	Ledamot	2023-02-16 - 2023-12-31

Efter räkenskapsårets utgång har Anna Arverot tillträtt som ordförande och Rune Cannergård har avgått som ledamot och ordförande.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 och Extra stämma hölls 2023-02-16 samt 2023-11-29.

Under räkenskapsåret har Borevision i Sverige AB, org.nr 556490-4141 varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt Brf, org.nr 556061-1500.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 1

Överlåtelse under året: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat brytskydd på ytterdörrar och vindsförråd. Många har valt att glasa in sina balkonger.

Föreningen har omförhandlat två av föreningens tre lån.

Flerårsöversikt

	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 181 234	429 640
Resultat efter finansiella poster	-600 530	-5 337 635
Soliditet, %	67	67
Lån per kvm bostadsyta	13 765	13 850
Årsavgifter per kvm bostadsyta	871	-
Sparande per kvm	97	-
Räntekänslighet, %	16	-
Energikostnad per kvm	144	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	-

* Intäkterna har ökat under år 2023 jämfört med år 2022 med anledning av att medlemmarna flyttade in i slutet av år 2022.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Upplysning vid förlust

Beslut om höjning av årsavgifter har skett med 10% från 1 januari 2024. Sparande per kvm uppgår till 97 kr.

Föreningen har rättat till Telia triple play där föreningen har blivit feldebiterade, den kostnaden har minskat och föreningen har fått tillbaka 130 000 kronor.

Det har varit en felinställning av värmen i ett av flerfamiljshusen, värmen som gick ut var 6 grader högre i det ena huset. Korrigeringen av värmen bör sänka föreningens värmekostnader.

Föreningen ser över alla avtal varefter de löper ut och försöker ersätta dessa med mer kostnadseffektiva alternativ.

Föreningen har sagt upp Boardeaser och istället använder sig föreningen av ett program som redan finns.

HJT som sköter inre och yttre skötsel kommer att konkurrensutsättas inom kort. Slutligen har styrelsen skapat en flerårsöversikt för att lätt kunna se när avtal, lån mm ska ses över.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	89 040 000	11 820 000			-5 337 635
Omföring av fg års resultat				-5 337 635	5 337 635
Yttre underhållsfond			100 800	-100 800	
Årets resultat					-600 530
Vid årets slut	89 040 000	11 820 000	100 800	-5 438 435	-600 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns inga disponibla medel.

Balanserat resultat	-5 438 434
Årets resultat	-600 530
Totalt	-6 038 964

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	100 800
Balanseras i ny räkning	-6 139 764
Totalt	-6 038 964

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 181 234	429 640
Övriga rörelseintäkter		1 213	-
Summa rörelseintäkter		3 182 447	429 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-893 865	-206 832
Externa rörelsekostnader		-145 459	-39 167
Personalkostnader		-48 749	-
Avskrivningar		-978 533	-163 045
Summa rörelsekostnader		-2 066 606	-409 044
Rörelseresultat		1 115 841	20 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 139	-
Räntekostnader		-1 835 510	-5 358 231
Summa finansiella poster		-1 716 371	-5 358 231
Resultat efter finansiella poster		-600 530	-5 337 635
Årets resultat		-600 530	-5 337 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	141 185 832	142 164 365
Summa materiella anläggningstillgångar		141 185 832	142 164 365
Summa anläggningstillgångar		141 185 832	142 164 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	304 930	14 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	192 827	18 763
Summa kortfristiga fordringar		497 757	33 686
Kassa och bank			
Kassa och bank		466 231	943 321
Summa kassa och bank		466 231	943 321
Summa omsättningstillgångar		963 988	977 007
SUMMA TILLGÅNGAR		142 149 820	143 141 372

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 860 000	100 860 000
Yttre underhållsfond		100 800	-
Summa bundet eget kapital		100 960 800	100 860 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 438 435	-
Årets resultat		-600 530	-5 337 635
Summa fritt eget kapital		-6 038 965	-5 337 635
Summa eget kapital		94 921 835	95 522 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	30 682 736	15 356 880
Summa långfristiga skulder		30 682 736	15 356 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	15 566 292	31 179 120
Leverantörsskulder		115 142	64 045
Skatteskulder		192 800	265 600
Övriga skulder	7	12 444	78 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	658 571	674 999
Summa kortfristiga skulder		16 545 249	32 262 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 149 820	143 141 372

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-600 530	-5 337 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	978 533	163 045
	<u>378 003</u>	<u>-5 174 590</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 003	-5 174 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-464 071	-16 923
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-104 050	-4 291 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 118	-9 483 276
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-34 919 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-34 919 410
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	100 860 000
Byggnadskreditiv		-103 884 237
Upptagna lån	-	46 861 752
Amortering av låneskulder	-286 972	-325 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 972	43 511 763
Årets kassaflöde	-477 090	-890 923
Likvida medel vid årets början	943 321	1 834 244
Likvida medel vid årets slut	466 231	943 321

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnader

År

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter p-plats	207 482	33 000
Årsavgifter	2 822 496	379 360
Triple play	103 680	17 280
Debiterade elkostnader för laddstolpar	27 276	-
Debiterade påminnelseavgifter	600	-
Överlåtelseavgifter	3 939	-
Pantsättningsavgifter	14 133	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 022	-
Övrigt	606	-
Summa	3 181 234	429 640

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	84 435	15 958
Städning	33 768	3 000
Hiss	31 769	-
Ventilation	35 456	-
Trädgård	17 300	-
Vatten och avlopp	91 417	11 203
Förbrukningsmaterial	15 948	5 131
Nycklar, lås, postfack m.m	30 246	-
Övriga reparationer	3 709	581
Elkostnader	122 807	25 134
Värme	269 032	65 570
Sophämtning	62 482	6 160
Försäkring	4 547	-
Hemsida	2 512	2 512
Vinterunderhåll	70 546	18 750
Triple play	8 339	52 833
Övrigt	9 552	-
Summa	893 865	206 832

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	142 327 410	24 887 796
-Nyanskaffningar	-	117 439 614
	142 327 410	142 327 410
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-163 045	-
-Årets avskrivning enligt plan	-978 533	-163 045
	-1 141 578	-163 045
Redovisat värde vid årets slut	141 185 832	142 164 365
Varav byggnader	116 298 036	117 276 569
Varav mark	24 887 796	24 887 796
Summa	141 185 832	142 164 365
Fastighetsbeteckning Almen 3, Västerås		
Taxeringsvärde byggnader	80 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	98 200 000	48 200 000

Not 4 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar Peab Bostad	90 944	14 923
Skattekonto	213 986	-
Summa	304 930	14 923

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	19 453	18 763
Försäkring	3 248	-
Triple play	170 126	-
Summa	192 827	18 763

Not 6 Skulder till Kreditinstitut

Långfristiga skulder	Räntesats	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
Lån 295 503 870-4	4,05%	2025-10-24	15 201 760	15 356 880
Lån 295 503 871-2	3,98%	2026-05-25	15 480 976	-
Kortfristiga skulder				
Lån 295 503 869-6	4,85%	2024-10-25	15 395 660	15 512 000
Lån 295 503 870-4	4,05%	2025-10-24	155 120	155 120
Lån 295 503 871-2	3,98%	2026-05-25	15 512	15 512 000
			46 249 028	46 536 000

Under år 2024 kommer föreningens lån att amorteras med 325 752 kr.

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	442	-
Tillgodo medlemmar	-	500
Skuld Peab Bostad	-	77 863
Avdragen skatt/Styrelsearvode	12 000	-
Övrigt	2	-
Summa	12 444	78 363

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalningar från medlemmar	279 042	246 702
Skuld till Peab Bostad AB	-	20 000
Revisionsarvoden	25 625	20 579
Vatten	6 742	5 668
Fjärrvärme	35 233	65 570
El	11 275	13 134
Upplupna räntor	291 905	303 346
Arbetsgivaravgift/Styrelsearvode	8 749	-
Summa	658 571	674 999

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 036 000	55 036 000

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anna Arverot
Ordförande

Virpi Linder
Styrelseledamot

Erik Saukko
Styrelseledamot

Christer Nore
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Åsa Axell
BoRevsion i Sverige AB