

Årsredovisning
för
Brf. Tallen nr 24

716417-4851

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf. Tallen nr 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 valdes följande styrelse:

Mats Corneliuson	Ordförande
Håkan Arvidsson	
Nathalie Dahmm	
Thomas Islar-Söderman	
Otto Hedenstierna	

Suppleanter	Sven-Otto Allard
	Mats Ekberger

Revisor	Peter van Lienden
---------	-------------------

Revisors suppleant	Mikael Crona
--------------------	--------------

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Tallen 24 bebyggdes 1897. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 23 bostadsrätter varav 19 bostadslägenheter och 4 kontorslokaler. Kontorslokalerna är upplåtna som bostadsrättslokaler. Det finns också 10 garageplatser. Föreningen äger sin mark.

Total bostadsyta	3.039 kvm
Total lokalyta	727 kvm
Garageyta	<u>220</u> kvm
	3.986 kvm

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av All in Accounting AB och den tekniska förvaltningen har utförts av P.O.S Konsult och Fastighetsvård AB. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Föreningen har en underhållsplan. Reparationer och fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har uppgått till 358.343 kr, föregående år uppgick de till 321.726 kr. Följande större poster kan utläsas: bekämpning av råttor 205.907 kr, vattenskada 72.050 kr, högtrycksspolning av stammar 33.750 kr, OVK 12.500 kr, reparation av rör 10.717 kr, lås 8.976 kr och övrigt underhåll 14.443 kr.

Större utförda underhåll på fastigheten de senaste åren är:

År	2023	2022	2021	2020	2019
Målning tak	0 kr	0 kr	0 kr	60 750 kr	243 000 kr
Stamspolning & Högtrycksspolning	20 569 kr	0 kr	68 772 kr	23 541 kr	37 300 kr
Brandskyddskontroll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
El stigare	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Målning av källare & garage	21 000 kr	0 kr	0 kr	103 349 kr	0 kr
Expansionskärl	0 kr	0 kr	0 kr	52 500 kr	0 kr
Lagning av taket	0 kr	0 kr	85 868 kr	103 896 kr	0 kr
Fönster & balkongdörrar	0 kr	0 kr	0 kr	131 929 kr	0 kr
Lås & dörrstängare	15 988 kr	8 888 kr	2 950 kr	100 710 kr	0 kr
Utebelysning	0 kr	0 kr	8 229 kr	0 kr	0 kr
WC källaren	0 kr	0 kr	12 672 kr	0 kr	0 kr
Hiss Lill-Jans plan	0 kr	0 kr	456 126 kr	0 kr	0 kr
Vattenskada	0 kr	46 426 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Gården	0 kr	65 188 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tvättstuga	194 998 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Årsavgifter

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 10%, och den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 30%, då höjdes även hyran för gargeplatser med 20%. Före år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2013. Föreningen har ett negativt resultat p.g.a det ökade kostnadsläget för fjärrvärme, el och vatten, därför beslöt styrelsen att höja avgifterna. Föreningen är lågt belånad och har de flesta år haft ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser att ovanstående åtgärder är tillräckliga för nu.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som äger sin mark och har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Föreningen har under året haft stora kostnader för att sanera och stoppa råttor från att komma in i fastigheten. Under året har det också utföras en OVK besikning i fastigheten och det har utförts en spolning av alla stammar i fastigheten. Föreningen har under året upphandlat ett nytt lån på 500 000 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har det skett en lägenhetsöverlåtelse, föregående år var det också en lägenhetsöverlåtelse. Föreningen har 31 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 629	1 506	1 506	1 500	1 500
Resultat efter finansiella poster	-542	-468	-42	-582	-392
Soliditet (%)	76	80	80	66	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	444	347	347	346	346
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	80	81	81	79
Räntekänslighet (%)	2	2	2	1	2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	665	543	547	551	552
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	575	579	583	584
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	2	54	33	9
Värmekostnad (kr per kvm)	159	149	131	129	114
Vatten (kr per kvm)	24	20	15	14	13
Renhållning (kr per kvm)	20	19	15	14	11
El (kr per kvm)	16	15	13	13	11

Kvm är relaterad till total yta.
Årsavgifter per kvm är ett snittvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 710 577	6 095 743	2 904 870	-5 280 217	-468 147	10 962 826
Disposition av föregående års resultat:			378 400	-846 547	468 147	0
Årets resultat					-541 939	-541 939
Belopp vid årets utgång	7 710 577	6 095 743	3 283 270	-6 126 764	-541 939	10 420 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 126 764
årets förlust	-541 939
	-6 668 703
behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	578 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-578 400
i ny räkning överföres	-6 668 703
	-6 668 703

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 884	1 506 153
Övriga rörelseintäkter		12 152	24 430
Summa rörelseintäkter		1 641 036	1 530 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 866 764	-1 713 460
Övriga externa kostnader	4	-114 931	-91 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 8, 9	-282 830	-282 831
Summa rörelsekostnader		-2 264 525	-2 087 490
Rörelseresultat		-623 489	-556 907
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret	10	152 295	143 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70 811	-54 342
Summa finansiella poster		81 550	88 760
Resultat efter finansiella poster		-541 939	-468 147
Resultat före skatt		-541 939	-468 147
Årets resultat		-541 939	-468 147

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6, 8	12 833 099	13 081 659
Inventarier	9	74 590	108 860
Summa materiella anläggningstillgångar		12 907 689	13 190 519

Summa anläggningstillgångar

12 907 689

13 190 519

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	12	1 441	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 427	28 043
Summa kortfristiga fordringar		49 928	29 418

Kassa och bank

Kassa och bank		762 106	549 847
Summa kassa och bank		762 106	549 847
Summa omsättningstillgångar		812 034	579 265

SUMMA TILLGÅNGAR

13 719 723

13 769 784

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 710 577

7 710 577

Uppskrivningsfond

6 095 743

6 095 743

Yttre reparationsfond

14

3 283 270

2 904 870

Summa bundet eget kapital

17 089 590

16 711 190

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 126 764

-5 280 217

Årets resultat

-541 939

-468 147

Summa fritt eget kapital

-6 668 703

-5 748 364

Summa eget kapital

10 420 887

10 962 826

Långfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 451 250

1 466 250

Summa långfristiga skulder

1 451 250

1 466 250

Kortfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 200 000

700 000

Leverantörsskulder

94 975

108 833

Skatteskulder

12 120

18 986

Övriga skulder

2 819

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

537 672

512 889

Summa kortfristiga skulder

1 847 586

1 340 708

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 719 723

13 769 784

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-623 489	-556 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	282 830	282 831
Erhållen ränta	66	102
Erhållen utdelning	152 295	143 000
Erlagd ränta	-69 703	-53 575
Betald inkomstskatt	-7 711	-102

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-265 712 -184 651

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-60	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 384	54 054
Förändring av leverantörsskulder	-13 858	-19 561
Förändring av kortfristiga skulder	27 273	47 763

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-272 741 -102 395

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-124 318
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -124 318

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	485 000	-15 000
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

485 000 -15 000

Årets kassaflöde

212 259 -241 713

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	549 847	791 560
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

762 106 549 847

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,8 %/ 125 år
Fasad, tak och gård	10 %/ 10 år
Gårdshus och balkonger	10 %/ 10 år
Maskiner och inventarier	20 %/ 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 350 037	1 227 306
Garagehyror	198 000	198 000
Fastighetsskatt	80 847	80 847
	1 628 884	1 506 153

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, grundutbud för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	104 312	72 562
Snöröjning	25 600	15 500
El	62 034	59 404
Värme	633 373	594 724
Vatten och avlopp	94 190	78 185
Renhållning	80 380	73 993
Sotning	0	32 348
Reparationer och underhåll	358 343	321 726
Kabel-TV	20 268	19 286
Fastighetsskatt	268 970	268 191
Fastighetsförsäkring	61 256	59 049
Fastighetsskötsel och förvaltning	39 392	42 404
Hiss och portar	106 387	45 943
Gården	971	15 328
Förbrukningsmaterial	2 508	13 631
Förbrukningsinventarier	8 780	1 186
	1 866 764	1 713 460

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administration	837	0
Kostnader stämma och städdag	4 359	3 163
Styrelsekostnad	10 237	13 400
Ekonomisk fastighetsförvaltning	46 846	46 717
Revision	17 500	15 186
Konsultarvoden	18 976	0
Föreningsavgift	10 029	5 730
Övriga förvaltningskostnader	6 147	7 003
	114 931	91 199

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 4.282.980 kr och mark 3.504.257 kr. År 2022 gjordes det en uppskrivning av marken med 6 095 743 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	4 282 980	4 282 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 282 980	4 282 980
Ingående avskrivningar	-1 229 916	-1 195 652
Årets avskrivningar	-34 264	-34 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 264 180	-1 229 916
Utgående redovisat värde	3 018 800	3 053 064
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	139 800 000	139 800 000
	192 800 000	192 800 000
Bokfört värde byggnader	3 233 099	3 481 659
Bokfört värde mark	9 600 000	9 600 000
	12 833 099	13 081 659

Not 6 Fasad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 265 000	2 265 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 265 000	2 265 000
Ingående avskrivningar	-1 912 000	-1 735 500
Årets avskrivningar	-176 500	-176 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 088 500	-1 912 000
Utgående redovisat värde	176 500	353 000

Not 8 Förbättring av gårdshus och balkonger

År 2016 rustades gårdshuset upp för 267.338 kr och befintliga balkonger rustades upp för 110.625 kr.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	377 963	377 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 963	377 963
Ingående avskrivningar	-302 368	-264 572
Årets avskrivningar	-37 796	-37 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 164	-302 368
Utgående redovisat värde	37 799	75 595

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	291 352	167 034
Inköp	0	124 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 352	291 352
Ingående avskrivningar	-182 492	-148 221
Årets avskrivningar	-34 270	-34 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 762	-182 492
Utgående redovisat värde	74 590	108 860

Not 10 Utdelning brandkontoret

Utdelning från Brandkontoret har alltid varit skattefri, vilket SKM överklagat för andra föreningar. Vi kommer att skriva öppet i föreningens deklaration att vi har utdelning från Brandkontoret, men vi har inte beräknat någon skatt på denna utdelning då den alltid varit skattefri.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelningen av kort- och långfristiga lån. Som framgår av not 1 redovisas lån som omsätts under 2025 som kortfristiga skulder.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 02-457045-971407	4,110	2025-03-17	700 000	700 000
Stadshypotek 02-457045-971408	1,28	2026-09-01	1 451 250	1 466 250
Stadshypotek 02-457045-720281	3,96	2025-03-05	500 000	0
			2 651 250	2 166 250

Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 500 000 kr.

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 441	1 375
	1 441	1 375

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	5 092	5 067
All in Accounting AB	12 372	11 756
Brandkontoret fasighetsförsäkring	5 145	4 664
Fortnox	375	368
Hissen AB	3 706	6 188
Anticimex	21 737	0
	48 427	28 043

Not 14 Yttre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 904 870	2 461 470
Årets avsättning enligt stämmobeslut	578 400	578 400
Årets upplösning enligt stämmobeslut	-200 000	-135 000
	3 283 270	2 904 870

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
POS	2 819	2 819
Fortum värme december	77 211	91 220
El	5 935	7 146
Revision	15 000	15 000
Handelsbanken	124	77
Vatten	15 879	12 915
Förutbetalda hyror och avgifter	403 829	365 324
Upplupen ränta	2 753	1 645
Renhållning	9 372	7 243
Städning december	4 750	9 500
	537 672	512 889

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 110 000	6 110 000
	6 110 000	6 110 000

Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 651 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 451 250	1 466 250
	1 451 250	1 466 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	700 000
	1 200 000	700 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nathalie Dahmm
Ordförande

Håkan Arvidsson

Otto Hedenstierna

Thomas Isilar-Söderman

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

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Håkan Arvodsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-06 16:56:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: ebd3d7fb556243f0ae50796cc23e3358

Underskrift 2

Namn: Otto Hedenstierna
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-07 06:31:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 928fce0108fb4fa5929b739c2c0f21dc

Underskrift 3

Namn: Tomas Isilar-Södermann
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-08 19:53:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: 09aec84cc07d4630933c10ee9901cfd5

Underskrift 4

Namn: Nathalie Dahmm
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 11:15:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: d5338917cd6a4b83983bd36107161b94

Underskrift 5

Namn: Peter van Lienden
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 12:07:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: 203a88f503bc496293055a90952e9938