

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1988-10-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Tallen 12 i Solna Kommun förvärvades 1988. Fastigheterna är belägna på adresserna Uppfartsvägen 11-13.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger även marken till fastigheten.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1945. Byggnadsytan utgörs av 1766 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

Antal	Benämning
16	1 rok
16	2 rok
2	3 rok

Därutöver har föreningen ett styrelserum. Föreningen har två tvättstugor och ett cykelrum att nyttja. Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och (i mån av plats) ett litet förråd i källaren.

Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till medlemmar.

Byggnadens tekniska status

- 2023: Installation av reningssystem och annat underhåll/reparation av bergvärmepumpar. Byte av radiatorventiler/termostater i lägenheter.
- 2023: Installation av el-laddstation till respektive p-plats.
- 2022: Genomfört stamspolning i fastigheten.
- 2021: Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2019: Nya energieffektiva entré partier installerade. Energideklaration uppdaterad.
- 2018: Radonmätning genomförd med godkänt resultat
Brandskyddsinventering inom ramen för SBA genomförd och nöd-utrymningsskyltar installerade samt brandsläckare uppdaterade.
- 2017: Målning allmänna utrymmen i källaren.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

- 2016: Byte av bergvärmepumpar och styrning för värmesystemet samt avveckling av olja som värmetillskott
- 2015: Renovering och målninga av trapphus och källare. Installation av närvarostyrd LED-belysning i allmänna utrymmen, trapphus och källare.
- 2014 Reparation och renovering delar av tak
- 2013: Renovering och upprustning av tvättstugan med nya maskiner, målning och ny elcentral.
- 2012: Spolning av köksstammarna.
- 2011: Installation persienner.
- 2011: Renovering av befintliga fönster samt installation av energiglas i ytterbåge som bytts till aluminium.
- 2007: Installering av säkerhetsörrar. Ommålning av fönster. Installation av äkta bredband.
- 2006: Renovering av grundstammar under huset. Dränering av grunden. Installation av bergvärme. Ombyggnad av hyreslokaler till lägenheter. Renovering av piskbalkong till uteplats.
- 2005: Traditionellt stambyte för badrum och kök, badrumsrenoveringar, nya elstigare.
- 2003: Källaren målade, klinkers i tvättstugorna.
- 2002: Ny tvättstuga. Renovering av befintlig tvättstuga. Ny utsugsfläkt till ventilationen.
- 2001: Ny oljepanna, förberedd för bergvärme.
- 2000: Tomten friköpt.
- 1999: Trapphusen målade.
- 1997: Nya sopskåp.
- 1995: Nytt cykelrum.
- 1993: Fasaden omputsad. Balkonger och fönster målade. Nytt tak över piskbalkong. Komplettering av tegelpannor.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	49 st
Medlemmar vid årets utgång	49 st

Under året har 4 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Thérèse Flink	Ordförande, ledamot
Ajdin Skalonjic	Kassör, ledamot
Mia Topcov	Sekreterare, ledamot
Maria Soopöld	Ledamot
Luis Maira	Ledamot

Revisor

Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
------------------	--

Valberedning

Jeroen Pool	Sammanställande
Rasmus Friberg	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 11 juni 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året, utöver den vanliga driften, arbetat med ett antal punkter. Upphandlingen av markarbeten utanför entréerna för att få bättre cykelparkering och sophantering har färdigställts och arbetet har påbörjats under hösten. Pga. vinteruppehåll kommer arbetet vara färdigt under våren 2024. El-laddstolpar har installerats på respektive parkeringsplats för att möta efterfrågan från medlemmar.

Under helåret 2023 har föreningen haft återkommande problem med värmeanläggningen i fastigheten under de kallare perioderna. Problemen har varit av olika karaktär och styrelsen har behövt arbeta skyndsamt för att felsöka och åtgärda problemen samt implementera hållbara lösningar för att förhindra framtida problem. Bland annat har flera reparationer gjorts och andra investeringar i underhåll av anläggningen. Styrelsen har också, mot bakgrund av de återkommande problemen, noggrant utvärderat värmeanläggningen i sin helhet och undersökt andra alternativ för att säkerställa en hållbar drift och kostnadsnivå framöver, exempelvis fjärrvärme. Utredning har gjorts med stöd av Nordstaden AB (föreningens tekniska förvaltare) samt andra oberoende aktörer. Beslut att fortsätta med bergvärmearläggningen har tagits utifrån resultat av utredningen och rekommendation från Nordstaden AB. I samband med detta har en av bergvärmepumparna behövt ersättas. Med byte till en ny bergvärmepump hoppas styrelsen nu att problemet ska vara löst och att driften ska fungera och vara hållbar framöver.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 augusti 2023 med 5 %. En ny höjning på 10 % kommer ske mars 2024.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	949 999	959 923
Resultat efter finansiella poster	-1 778 557	-267 119
Soliditet (%)	97,57	97,66
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	552	540
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	97
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Sparande (kr/kvm)	-232	-10
Räntekänslighet (%)	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	225	296

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1766 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1766 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen gjort större investeringar i underhåll av bland annat fastighetens framsida och värmeanläggning. Framsidan har varit en planerad investering sedan en tid tillbaka medan värmeanläggningen är något som styrelsen behövt agera på pga. återkommande problematik.

Därtill har löpande kostnader tillkommit för oförutsedda reparationer (ex. värmeanläggning, tvättstuga) samt projektkonsultation och annan teknisk förvaltning i samband med underhåll av framsidan och värmeanläggningen. Detta har gjort att kostnaderna i resultaträkningen blivit höga för 2023.

En avgiftshöjning har gjorts under året med anledning av föregående års (2022) ökade driftkostnader, negativa resultat och budgetplanering för 2023. Styrelsen har redan beslutat om en ytterligare höjning per april 2024 och kommer kontinuerligt bevaka situationen för att säkerställa en sund ekonomi framöver.

I övrigt har föreningen en god kassa för långsiktig finansiering och är obelånad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 786 746	13 093 734	536 700	-7 086 480
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			166 800	-166 800
Årets resultat				-1 778 557
Belopp vid årets utgång	9 786 746	13 093 734	703 500	-9 031 837

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 253 280
Årets resultat	<u>-1 778 557</u>
	-9 031 837

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	166 800
I anspråkstagande av fond	-579 738
Balanseras i ny räkning	<u>-8 618 899</u>
	-9 031 837

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	949 999	959 923
Övriga rörelseintäkter		<u>108 377</u>	<u>28 288</u>
Summa rörelseintäkter		1 058 376	988 211
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 577 214	-986 192
Styrelsearvoden		-66 947	-65 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-192 895</u>	<u>-203 436</u>
Summa rörelsekostnader		-2 837 056	-1 255 386
Rörelseresultat		-1 778 680	-267 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter		946	56
Räntekostnader		<u>-823</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		123	56
Resultat efter finansiella poster		-1 778 557	-267 119
Resultat före skatt		-1 778 557	-267 119
Årets resultat		<u>-1 778 557</u>	<u>-267 119</u>

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

12 550 955

12 743 111

Inventarier, verktyg och installationer

5

31 066

0

Summa materiella anläggningstillgångar

12 582 021

12 743 111

Summa anläggningstillgångar

12 582 021

12 743 111

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

180

450

Övriga fordringar

50 421

49 475

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 139

66 578

Summa kortfristiga fordringar

126 740

116 503

Kassa och bank

Kassa och bank

2 205 406

3 862 638

Summa kassa och bank

2 205 406

3 862 638

Summa omsättningstillgångar

2 332 146

3 979 141

SUMMA TILLGÅNGAR**14 914 167****16 722 252**

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

22 880 480

703 500

23 583 980

-7 253 280

-1 778 557

-9 031 837

14 552 143

129 327

3 668

229 029

362 024

14 914 167

22 880 480

536 700

23 417 180

-6 819 361

-267 119

-7 086 480

16 330 700

116 320

1 288

273 944

391 552

16 722 252

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 778 680	-267 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		192 895	203 436
Erhållen ränta mm		946	56
Erlagd ränta		-823	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -1 585 662	<hr/> -63 627
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		270	-450
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 507	-5 709
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		13 007	-5 507
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-42 535	34 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -1 625 427	<hr/> -40 834
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-31 805	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -31 805	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		-1 657 232	-40 890
Likvida medel vid årets början		3 862 638	3 903 528
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 205 406	<hr/> 3 862 638

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Inventarier, verktyg och installationer	30
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	973 949	954 073
Hysesintäkter parkeringsplatser	10 050	5 850
Hyses/avgiftsrabatter	-34 000	-0
	<hr/> 949 999	<hr/> 959 923

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Städning	24 461	20 134
Sotning, Ovk, avtal och besiktningkostnader	4 218	8 580
Reparation och underhåll	1 658 346	97 281
Fastighetsel	363 972	494 831
Vatten	33 974	28 364
Avfallshantering	52 732	56 560
Fastighetsförsäkring	44 980	43 071
Kabel-TV/Bredband	6 860	6 218
Förvaltningsarvode	154 948	135 284
Fastighetsskatt	54 026	51 646
Övriga föreningskostnader	95 491	10 289
Administrativa kostnader	41 008	13 713
Revisionsarvode	15 969	15 031
Medlems- och föreningsavgifter	5 270	5 190
Konsultarvoden	20 959	0
	<hr/> 2 577 214	<hr/> 986 192

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 947 800	18 947 800
	Utgående anskaffningsvärden	18 947 800	18 947 800
	Ingående avskrivningar	-6 204 689	-6 001 253
	Årets avskrivningar	-192 156	-203 436
	Utgående avskrivningar	-6 396 845	-6 204 689
	Redovisat värde	12 550 955	12 743 111
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	34 000 000	34 000 000
	Byggnader	21 600 000	21 600 000
		55 600 000	55 600 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Inköp	31 805	0
	Utgående anskaffningsvärden	31 805	0
	Årets avskrivningar	-739	0
	Redovisat värde	31 066	0

Nyinstallationen avser ladstolpar.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 360 000	9 360 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att tillägga efter räkenskapsårets slut.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Solna

Ajdin Skalonjic

Maria Topcov

Luis Maira

Thérèse Flink

Maria Soopöld

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor