

Årsredovisning för
BRF Tjädern
747000-0972

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern, 747000-0972 får härmed avge årsredovisning för 2024

Allmänt om verksamheten

BRF Tjädern är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Personal

Föreningen har haft anställd personal 25%.

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 57

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 11

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 58

10 bostadsrätter har överlåtits under året.

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 30 800 000 (30 800 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Mladenko Govorcin
Sahzade Meshekrani
Anette Persson eget utträde 240918
Slavica Dimoska

Revisor

Roland Czövek

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 961 246	1 909 332	1 856 963	1 856 964	1 856 966
Resultat efter finansiella poster	-435 249	-145 500	-57 784	-48 676	70 805
Soliditet %	59,2	60,3	8,1	8,8	9,3
Årsavgift per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	765	745			
Skuldsättning per kvadratmeter	2 359	2 359			
Sparande per kvadratmeter	19	124			
Räntekänslighet	3,1	3,2			
Energikostnad per kvadratmeter	200	170			
Skuldsättning per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	2 359	2 359			
Årsavgifternas andel i procent					
av totala rörelseintäkter	98%	96,5%			

Definitioner: se not

Uppllysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets underskott ej kommer att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen förutser dock behovet av framtida årsavgiftshöjningar i föreningen.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 795	9 327 152	1 067 332	-598 869	-145 500	9 738 910
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Fond yttre underhåll			94 200	-94 200		
Balanseras i ny räkning				-145 500	145 500	0
Årets resultat					-435 249	-435 249
Vid årets utgång	88 795	9 327 152	1 161 532	-838 569	-435 249	9 303 661

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-838 569
årets resultat	-435 249
Totalt	-1 273 818
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll	94 200
balanseras i ny räkning	-1 368 018
Summa	-1 273 818

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 961 246	1 909 332
Övriga rörelseintäkter		9 979	39 214
		<u>1 971 225</u>	<u>1 948 546</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 321 204	-1 027 583
Personalkostnader	4	-453 590	-381 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 978	-483 979
Rörelseresultat		<u>-287 547</u>	<u>55 686</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 515	25 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 217	-226 404
Resultat efter finansiella poster		<u>-435 249</u>	<u>-145 500</u>
Resultat före skatt		<u>-435 249</u>	<u>-145 500</u>
Årets resultat		<u>-435 249</u>	<u>-145 500</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 276 130	12 739 521
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	133 819	154 406
		<u>12 409 949</u>	<u>12 893 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 409 949</u>	<u>12 893 927</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-8 944	3 770
Aktuell skattefordran		4 788	6 861
Övriga fordringar		11 590	5 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 772	96 434
		<u>110 206</u>	<u>112 869</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 208 686	3 135 767
Summa omsättningstillgångar		<u>3 318 892</u>	<u>3 248 636</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 728 841</u>	<u>16 142 563</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		88 795	88 795
Uppskrivningsfond		9 327 152	9 327 152
Fond för yttre underhåll		1 161 532	1 067 332
		<u>10 577 479</u>	<u>10 483 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-838 569	-598 869
Årets resultat		-435 249	-145 500
		<u>-1 273 818</u>	<u>-744 369</u>
Summa eget kapital		<u>9 303 661</u>	<u>9 738 910</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	2 479 797
		-	<u>2 479 797</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 955 642	3 475 845
Leverantörsskulder		177 952	175 988
Övriga kortfristiga skulder		26 958	27 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 628	244 990
		<u>6 425 180</u>	<u>3 923 856</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 728 841</u>	<u>16 142 563</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-287 546	55 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		483 978	483 979
		196 432	539 665
Erhållen ränta		96 515	25 218
Erlagd ränta		-244 217	-226 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 730	338 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 662	-1 551
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		21 527	68 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 919	405 850
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 500
Årets kassaflöde		72 919	403 350
Likvida medel vid årets början		3 135 767	2 732 418
Likvida medel vid årets slut		3 208 686	3 135 768

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är, där inte annat anges, samma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Relining 25 år
- Källare 10 år
- Yttre ytskikt, balkonger 25 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	1 851 379	1 799 532
Parkeringsplatser	29 000	28 800
Fiber	80 869	81 000

I årsavgifter ingår årsavgift bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Vatten	75 736	95 375
Fjärrvärme	290 242	219 552
El	138 013	114 271
Renhållning	61 877	74 984
Rep/underhåll	223 737	53 732
Försäkring	45 416	46 788
Kabeltv	130 221	121 040
Övrigt	79 324	100 219
Förvaltningsarvode	123 663	116 926
Övriga Adm kostnader	79 625	13 191
Fastighetsavgift	73 350	71 505
	1 321 204	1 027 583

Not 4 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2024-12-31	Varav män	2023-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelse	114 600	105 000
Revisorer Valberedning	7 000	7 000
Anställd	232 881	188 401
Summa	354 481	300 401
Sociala kostnader	87 316	75 671
Fora	11 793	5 226
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	453 590	381 298

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	11 628 457	11 628 457
Vid årets slut	11 628 457	11 628 457
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 288 936	-7 825 545
-Årets avskrivning	-463 391	-463 391
Vid årets slut	-8 752 327	-8 288 936
Mark	72 848	72 848
Uppskrivning mark	9 327 152	9 327 152
Redovisat värde vid årets slut	12 276 130	12 739 521
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 400 000	21 400 000
Mark	9 400 000	9 400 000
Totalt	30 800 000	30 800 000

Not 6 Inventarier verktyg, och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	353 860	353 860
Nyanskaffning		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-199 454	-178 866
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 587	-20 588
Redovisat värde vid årets slut	133 819	154 406

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	5 955 642	3 475 845
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	2 479 797
	5 955 642	5 955 642
Räntesatser på lån per 241231		
Lån 553377 (2 390 205) bundet 250303 4,10%		
Lån544459 (1 129 797) bundet 251030 4,33%		
Lån 185961 (1 085 640) bundet 250204 4.60%		
Lån 369512 (1 350 000) bundet 250901 1,32%		
Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	17 833	19 672
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	95	105

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 606 000	6 606 000
Summa ställda säkerheter	6 606 000	6 606 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan äkar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg

Mladenko Govrcin

2025-

Sahzade Meshekrani

2025-

Slavica Dimoska

2025-

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Roland Czövek

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

MLADENKO GOVORCIN

7d2cc81b-d8ea-45ca-a03e-776001c35261 - 2025-04-28 16:35:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 106f525a-a239-4420-a70b-531e3dae7c78 - SE

SLAVICA DIMOSKA

47887cdb-5bc1-4ee2-b7ae-156f94fc4d61 - 2025-04-28 21:02:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2200cfa6-693a-43cc-8ecf-008421303e9d - SE

SAHZADE MESEKRANI

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Tjädern

fd74411-50ce-44ed-ae55-a1b7c016db63 - 2025-04-29 13:00:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e68407fe-022c-45d7-8758-02e68baca56c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Roland Valentin Czövek

47843e95-8f31-4046-bc77-a4b334caff44 - 2025-04-29 13:18:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 493e7aa3-ed9e-4920-9844-e4cdcdbe63c - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Tjädern

Organisationsnummer: 747000-0972

Rapport om årsredovisningen

Jag "Roland Czövek" har i egenskap av vald revisor granskat årsredovisningen för BRF Tjädern för året 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen: Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar: Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Styrelsens ansvar: Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Uttalanden: Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Då 2024 års bokslut resulterat i en större negativ obalans har jag sett till var dessa ökade kostnader funnits och det visar på att underhåll och reparationer i ventilation och avlopp (rensning och funktionskontroll) står för en stor del. Detta är åtgärder som krävts för en fullgod funktion i Ventilation och avlopp.

Avskrivningar på tidigare renoveringar på avlopp (Relining), inglasning balkonger samt parkering står för en större del av underskottet på resultatet. Det har skett avgiftshöjningar och det kan finnas fog för ytterligare höjningar.

Då jag inte känner till att föreningen har liknande åtgärder i underhåll inplanerade 2025 så ser förutsättningarna vad jag kan se, att balansen inför ekonomiredovisningen detta året (2025) blir med mindre avvikelser jämfört med 2024.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Trelleborg 2025-04-22]

Revisorns namn: Roland Czövek

Underskrift: 