



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 med säte i Stockholm org.nr. 769631-0353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rektorn 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i [Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	550
2	lägenheter (hyresrätt)	110
4	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 16 objekt		660



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Max Luthander	Ordförande	2023-03-09	
Max Luthander	Ledamot	2022-04-12	
Erika Svensson	Ordförande	2022-04-12	2023-03-09
Eva Triumf	Ledamot	2023-03-09	
Marie-France Hallard Dawson	Ledamot	2020-05-12	2023-03-09
Jessica Hansson	Ledamot	2022-04-12	
Karin Danelius	Ledamot	2022-03-02	2023-03-09
Banfa Jawa	Ledamot	2023-03-09	2023-08-09
Stina Andréasson Derner	Ledamot	2023-08-09	
Michael Triumf	Suppleant	2023-03-09	
Viktoria Fager	Suppleant	2023-03-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen är på tur att avgå .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: David Walman, revisor hos Rävissor AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-13.

Under 2023 har omvandling av garage och delar av källare gjorts till 3 lägenheter som kommer att säljas inom kort

Under året har ombyggnationer av garageutrymmen till nya bostadslägenheter genomförts. Mäklare är i process med försäljning av lägenheterna. I samband med detta har många andra nödvändiga arbeten gjorts som dränering av husgrunden och byte till mer energisnål bottenplatta. Arbeta med att renovera elstigarna är i princip slutfört. För att finansiera detta samt ändrings- och tillägsarbeten i renoveringen har föreningen tagit ett lån om 1,5 miljoner.

I samband med fastighetsbesiktningen i december pågår arbetet med att skapa en mer långsiktig underhållsplan att räcka över en 50-årsperiod.

Årsavgiften har under 2023 lämnats oförändrad. För att reducera onödiga utgifter har föreningen bl.a. bytt revisor, minskat på sophämtning, sagt upp avtal för städ och fastighetsskötsel. Med ökade kostnader för bland annat räntor och fjärrvärme planerades en avgiftshöjning på 18% till starten 2024.

Sedan föreningen startade (2015) har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Nya avlopp- och vattenstammar i källaren
2023	Omvandling av garage och delar av källare till 3 lägenheter som kommer att säljas inom kort
2023	Byte elstigar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Putslagning och målning för fasaden
2027	Renovering av balkonger
2029	Fönsterrenovering, ej utbyte av fönster utan tilläggsisolering av befintliga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-120	-353	-354	192	440
Skuldsättning, kr/kvm	10 916	13 072	11 631	11 713	11 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 706	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	18	21	12	11
Energikostnad, kr/kvm	354	336	313	289	300
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	866	671	1 160	1 265
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 153	1 039	820	1 277	1 423
Nettoomsättning, tkr	898	685	540	843	927
Resultat efter finansiella poster, tkr	-314	-506	-488	-130	-111
Soliditet, %	59	60	64	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 18 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 307 247	0	0	15 307 247
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	516 010	0	50 000	566 010
S:a bundet eget kapital, kr	15 823 257	0	50 000	15 873 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 078 029	-506 142	-50 000	-2 634 171
Årets resultat, kr	-506 142	506 142	-313 979	-313 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 584 171	0	-363 979	-2 948 150
S:a eget kapital, kr	13 239 086	0	-313 979	12 925 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 584 171
Årets resultat, kr	-313 979
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 948 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 948 150

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	897 712	684 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 404	0
Summa Rörelseintäkter		900 116	684 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-571 025	-581 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 844	-211 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-220 565	-220 565
Summa Rörelsekostnader		-893 434	-1 013 259
Rörelseresultat		6 682	-328 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	415	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-321 076	-178 354
Summa Finansiella poster		-320 661	-177 738
Resultat efter finansiella poster		-313 979	-506 142
Resultat före skatt		-313 979	-506 142
Årets resultat		-313 979	-506 142

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 663 846	20 725 006
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	659 405
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 663 846	21 384 411
Summa Anläggningstillgångar		21 663 846	21 384 411

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 325	20 265
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	245 261	220 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 890	57 864
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		307 476	298 394

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 921	404 921
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 921	404 921
Summa Omsättningstillgångar		312 397	703 315

Summa Tillgångar

21 976 243 **22 087 726**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 307 247	15 307 247
Fond för yttre underhåll	566 010	516 010
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 873 257	15 823 257
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 634 171	-2 078 029
Årets resultat	-313 979	-506 142
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 948 150	-2 584 171
Summa Eget kapital	12 925 107	13 239 086
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 673 500	1 531 411
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	673 500	1 531 411
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 7 852 283	7 096 336
Leverantörsskulder	29 961	28 302
Skatteskulder	44 176	43 886
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 841	2 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 448 375	145 864
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 377 636	7 317 229
Summa Skulder	9 051 136	8 848 640
Summa Eget kapital och skulder	21 976 243	22 087 726

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 682	-328 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 565	220 565
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	220 565	220 565
Erhållen ränta	415	616
Erlagd ränta	-299 744	-147 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 082	-254 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 917	30 237
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	283 128	24 772
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	299 045	55 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 963	-199 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-500 000	-659 405
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	-659 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-101 964	951 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 964	951 160
Årets kassaflöde	-375 001	92 525
Likvida medel vid årets början	625 182	532 658
Likvida medel vid årets slut	250 182	625 182

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	719 520	476 430
	Hyror bostäder	169 720	163 212
	Hyror lokaler	2 372	2 140
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	50 400
	Övriga primära intäkter	6 100	5 664
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	897 712	697 846
	Avgiftsbortfall	0	-5 600
	Hyresbortfall	0	-7 391
	<i>Summa</i>	0	-12 991
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	897 712	684 855
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 404	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 404	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-35 317	-61 764
	Reparationer	-19 020	-35 382
	Planerat underhåll	0	-17 088
	El	-88 318	-34 551
	Uppvärmning	-163 657	-165 962
	Vatten	-24 218	-21 519
	Sophämtning	-12 430	-34 905
	Fastighetsförsäkring	-17 652	-17 190
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 508	-26 615
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 250	-46 580
	Tomträttsavgäld	-111 655	-109 515
	Övriga driftkostnader	0	-9 947
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-571 025	-581 018

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 882	-1 357
	Administrationskostnader	-6 558	-46 051
	Extern revision	-49 563	-49 063
	Konsultkostnader	0	-94 698
	Föreningsverksamhet	0	-2 415
	Övriga förvaltningskostnader	-43 841	-18 092
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 844	-211 676
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	243	185
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	172	431
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	415	616
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-319 472	-177 512
	Övriga räntekostnader	-1 604	-842
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-321 076	-178 354

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 056 527	22 056 527
	Årets investeringar	1 159 405	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 215 932	22 056 527
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 331 521	-1 110 955
	Årets avskrivningar	-220 565	-220 565
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 552 086	-1 331 521
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 663 846	20 725 006
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	344 000	344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 344 000	20 344 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 660 000	8 660 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	8 660 000	8 660 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	659 405	0
	Årets investeringar	0	659 405
	Omklassificering till byggnad	-659 405	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	659 405
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	245 261	220 261
	Övriga fordringar	0	3
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	245 261	220 264
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 890	57 864
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	41 890	57 864

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

4 921

404 921

*Summa Kassa och bank***4 921****404 921**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	714 000	40 500
Stadshypotek AB	1,41%	2024-09-30	817 411	6 255
Stadshypotek AB	5,1%	2024-01-29	1 000 000	13 500
Stadshypotek AB	5,22%	2024-10-30	3 922 876	39 624
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	1 006 000	0
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	165 000	0
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	900 496	0
			8 525 783	99 879

Långfristig del

673 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 500

Lån som ska konverteras inom ett år

7 811 783

Kortfristig del

7 852 283

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

99 879

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

399 516

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,52%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	714 000	40 500
Stadshypotek AB	1,41%	2024-09-30	817 411	6 255
Stadshypotek AB	5,1%	2024-01-29	1 000 000	13 500
Stadshypotek AB	5,22%	2024-10-30	3 922 876	39 624
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	1 006 000	0
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	165 000	0
Stadshypotek AB	5,3%	2024-01-11	900 496	0
			8 525 783	99 879

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 500

Lån som ska konverteras inom ett år

7 811 783

Kortfristig del

7 852 283

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	2 841	2 841
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 841	2 841
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	70 772	56 537
	Upplupna räntekostnader	70 726	49 394
	Övriga upplupna kostnader	306 877	39 933
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	448 375	145 864

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41
769631-0353**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 för år 2023.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAX LUTHANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 22:40:45



STINA ANDRÉASSON DERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:25:29



EVA TRIUMF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:37:53



JESSICA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:57:32



CAMILLA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:34:36



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 08:52:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 08:52:47



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.