

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tjäran
769640-3927

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjärän får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, Tkr.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av 50 st lägenheter har blivit färdigställt under året. Slutbesiktning och inflyttning skedde i september. I oktober förvärvade Wästbygg de av lägenheterna som inte var upplåtna till kunder, i enlighet med åttagandet gentemot föreningen. Detta säkerställer bostadsrättsföreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna. Wästbygg ägde 23 lägenheter i föreningen per årsskiftet. Försäljning av dessa pågår.

Under året har det genomförts en markreglering med Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken, org 769640-3638.

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen har registrerats av Bolagsverket 2024-04-16.

Styrelsen har beslutat att anlita Simpleko som ekonomisk förvaltare samt Sweax som teknisk förvaltare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt även bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Medlemsinformation

Föreningen har tre medlemmar vid årets ingång. Under året har 8 avgått och 68 tillkommit. Vid årets slut uppgår medlemmarna till 63 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (4 mån)
Balansomslutning	429 198	377 915	46 211	35
Resultat efter finansiella poster	-1 018	-1	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	756	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 694	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	85	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 130	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	0,0	0,0	0,0

* Nyckeltalen Sparande per kvm (kr/kvm) och Räntekänslighet (%) har inte beaktats då färdigställande av byggnaden skedde i slutet av året. Eftersom alla insatser inte är inbetalda och byggnadskreditivet inte är löst har nyckeltalen räknats utifrån ekonomisk plan vilket ger en mer rättvisande bild.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-1	-1	-2
Inbetald medlemsinsats	285 550			285 550
Disposition av föregående års resultat:		-2	1	0
Årets resultat			-1 018	-1 018
Belopp vid årets utgång	285 550	-3	-1 018	284 530

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 584
årets förlust	-1 017 728
	-1 020 312
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 020 312
	-1 020 312

Årets negativa resultat har påverkats av avskrivningar om 1 069 tkr. Dessa är ej kassapåverkande

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 403	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-340	0
Övriga kostnader		-156	-1
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 069	0
		-1 565	-1
Rörelseresultat		-162	-1
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-880	0
		-855	0
Resultat efter finansiella poster		-1 018	-1
Resultat före skatt		-1 018	-1
Årets resultat		-1 018	-1

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	367 312	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	374 051
		367 312	374 051

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8, 9	12	12
		12	12

Summa anläggningstillgångar		367 324	374 063
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		608	0
Övriga fordringar	10	19 630	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		462	0
		20 700	113

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		41 174	3 739
		61 874	3 852

SUMMA TILLGÅNGAR

429 198	377 915
----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

285 550

0

285 550

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3

-1

Årets resultat

-1 018

-1

-1 021

-2

Summa eget kapital

284 529

-2

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

11

143 000

216 700

Summa långfristiga skulder

143 000

216 700

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

104

4 235

Aktuella skatteskulder

198

99

Övriga skulder

12

790

156 883

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

577

0

Summa kortfristiga skulder

1 669

161 217

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

429 198

377 915

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 018

-1

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

14

724

57

Betald skatt

99

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-195

56

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 107

0

Förändring av leverantörsskulder

-4 131

-9 465

Förändring av kortfristiga skulder

-155 516

-7 270

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-164 949

-16 679

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-65 376

-38 993

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

71 045

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

12

Kassaflöde från investeringsverksamheten

5 669

-38 981

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser

270 415

0

Upptagna lån

16 300

57 000

Amortering av lån

-90 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

196 715

57 000

Årets kassaflöde

37 435

1 340

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 739

2 399

Likvida medel vid årets slut

41 174

3 739

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 022	0
Årsavgifter lokaler	277	
Hyror garage och parkeringsplatser	104	0
	1 403	0

Uthyrning av garage och parkeringsplatser sker enligt parkeringsavtal till det delägda dotterbolaget Kvarteret Tjärleken dom i sin tur hyr ut platserna till boende med flera.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	-117	0
Taxebundna kostnader	-215	0
Reparation och underhåll	-8	0
	-340	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	880	0
	880	0

Räntekostnader som överstiger ekonomisk plan skall Wästbygg enligt en garantiförklaring ersätta föreningen för. Föreningen har under oktober till december haft räntekostnader på totalt 2 814 tkr på byggkreditivet. Ovanstående räntekostnad är beräknad efter ekonomisk plan för perioden oktober till december, övriga räntor redovisas som en fordran på Wästbygg se not Övriga fordringar.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	368 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 381	0
Årets avskrivningar	-1 069	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 069	0
Utgående redovisat värde	367 312	0
Bokfört värde mark	60 691	0
	60 691	0

Byggnaden har delats upp i komponenter med avskrivningsperioder mellan 40-120 år enligt gällande redovisningsprinciper. Avskrivningarna kan därför skilja mot ekonomisk plan där en avskrivningsplan på 100 år tillämpades. Avskrivningar är ej kassapåverkande.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 051	48
Inköp	65 375	38 993
Markreglering	-71 045	0
Inköp via fusion	0	335 010
Omklassificeringar	-368 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	374 051
Utgående redovisat värde	0	374 051

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12	43 765
Försäljningar	0	-13
Fusion	0	-43 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12	12
Utgående redovisat värde	12	12

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarteret Tjärleken AB	50	25	12 12
	Org.nr	Säte	
Kvarteret Tjärleken AB	559368-3591	Stockholm	

Not 10 Övriga fordringar

Posten avser främst fordringar på Wästbygg för räntekostnader m.m samt fordringar på bostadsköpare med senare tillträde pga tillträdesskydd.

Not 11 Långfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut avser byggnadskreditiv i SBAB om totalt 233 000 tkr. Byggkreditivet har amorterats med 90 000 tkr i november. Kassa och Bank uppgår till 41 174 tkr vid årsskiftet och skall användas till amortering av byggkreditivet. Byggnadskredivet kommer att lösas så fort man når en försäljningsgrad på 60 %. Enligt ekonomiskplan kommer fastighetslånet att uppgå till 82 831 tkr.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott förhandsavtal samt tillval	765	2 500
Revers	0	154 383
Momsskuld	25	0
	790	156 883

Not 13 Upplupna kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	342	0
Driftskostnader	164	0
Övrigt	71	1
	577	1

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat från fusion	0	-1
Kassa bank från fusion	0	57
Avskrivningar	1 069	0
Ej inbetalda avgifter och hyror	-345	0
	724	56

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 831	82 831
	82 831	82 831

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Lennart Fällström
Ordförande



Marie Gedda



Anna Klock

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

Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541964453

Dokument

769640-3927 Bostadsrättsföreningen Tjären för
20240101-20241231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-03-19 11:45:05 CET (+0100) av Anna
Kloek (AK)
Färdigställt 2025-03-21 16:17:32 CET (+0100)

Signerare

Anna Kloek (AK)
Wästbygg Gruppen AB
anna.kloek@wastbygg.se
+46734672816



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KLOEK"
Signerade 2025-03-19 11:46:50 CET (+0100)

Lennar Fällström (LF)
lennart@lfallstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Lennart Fällström"
Signerade 2025-03-19 14:51:23 CET (+0100)

Marie Gedda (MG)
mgedda@geddaconsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE HELENE GEDDA"
Signerade 2025-03-19 15:08:28 CET (+0100)

Lars Kjellgren (LK)
Personnummer 8206020136
lars.kjellgren@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS KJELLGREN"
Signerade 2025-03-21 16:17:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541964453

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

