

IP NS
SM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tågaliden 5 (org nummer 716438-5721) i Stocksund får härmed avge förvaltningsberättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen av sådan upprättelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår planering, underhåll och förvaltning av fastigheten samt att fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter och eventuella tillskott ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en långsiktig plan och en budget som ligger till grund för beräkning av storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 1991-06-28

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Isak Petren, styrelseledamot lgh 1101, sedan 2025-06, innan Ioana Moller
Steven Moller, ordförande lgh 1001
Niklas Stahre, styrelseledamot lgh 0901

Fastigheten

Fastigheten uppfördes förra sekelskiftet som en reveterad träbyggand i tre våningar med källarvåning delvis ovan mark, inrymmande pannrum, tvättstuga och förråd samt vidbyggt garage på egen friköpt mark. Bygganden har genomgått ett antal renoveringar och ombyggnader utan att den yttre karaktären påtagligt förändrats.

Föreningen förvärvade 1991, fastigheten Tågaliden 5 i Danderyds kommun för 2 914 175kr. På fastigheten finns ett bostadshus med sammanlagt tre lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 434,80 kvadratmeter enligt den ekonomiska planen. Insatserna beräknades enligt följande procent.

Lgh 1001	136,5 ,Kvm, andelstal 37,9%, 4rok,
Lgh 1002	124,6Kvm, andelstal 34,6%, 4rok
Lgh 1003	95,7, andelstal 26,5%, 4rok
Lgh 1004	28, andelstal 0,5%
Lgh 1005	50, andelstal 0,5%
Tot	434,80 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

En ny beräkning av årsgiften har tagits fram och den totala ytan som avgiften beräknas på är 387,32kvm

Den totala ytan enligt ny beräkning är:

Lgh 1001	162,0 ,Kvm, andelstal 40,12%,
Lgh 1002	138,5, Kvm, andelstal 34,31%
Lgh 1003	103,2 Kvm, andelstal 25,57%
Källaren	109,5kvm

57
IP
N,S

Tot 513,20

Yta exklusive källaren, det som är upplåtet som bostadsyta är 403,70kvm.
Årsavgiften är totalt 236 024

Lgh 1001	8 326 i 4 mån, 7 200 mån i 8mån
Lgh 1002	8 280 i 4 mån, 6 200 mån i 8mån
Lgh 1003	6 000 i 4 mån, 4 800 mån i 8mån

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning sköts av föreningen. Löpande bokföring sköts av styrelsen.

Löner och arvoden

Arvoden till revisorn är bestämt till Okr för året. Inga arvoden betalas ut till styrelsen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2022 var 7 976 000, fördelat på mark 4 214 000 och byggnad 3 762 000.
Fastighetsskatten som är uppbokad avser år 2023.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos LF.

Underhållsfond

Enligt den ekonomiska planen ska avsättningen till underhållsfonden vara 0,3% av anskaffningsvärdet från 1991, vilket är 8 700sek.

Föreningenslån

Föreningen har sina lån hos SEB.

Villkor för lånet är att föreningen amorterar av 10 740sek om året.

Lånet är på totalt 418 747sek till en ränta på 3,89%, är bundet till 20270428.

Underhåll och reparationer

Tidigare genomfört underhåll på fastigheten:

1991	Föreningen bildades
1990-tal	Tomten schaktad och omplanterad
1992	Ny el
1995	Ny varmvattenberedare
1996	Nya takpannor, takrännor, tilläggsisolerad vind
1998-1999	Fasad renoverad och målad
2006	Installation bergvärme
2012-2013	Renovering av badrum och kök i lägenheten plus stam 1
2015-2018	Stambyte av stam 2 och 3 plus av galvade vattenledningar
2018	Fuktlarm installerat längs stam 3
2019	Entretrappan renoverad Ny häck med bevattningssystem planteras, ny jord och gräsmatta på övre delen av tomten
2020	Energideklaration
2022	Nya termostater på alla radiatorer i hela byggnaden
2023	Lad stolpe för två bilar installerad

STC IP N.S

2024 Nytt grus lagt på hela gårdsplanen
Renovering av balkong lgh3

Elförbrukning

Föreningen ett avtal med Vattenfall om fast elpris. Nätägare är E-ON.
Elförbrukningen har varit 40 649KWH under året, vilket är 2 429 mindre än året innan.
Avtalet med Vattenfall till en kostnad på 56,90öre exkl moms per kwh, 71,13 inkl moms
Riktvärdet för elförbrukning för liknade hus är 65-79 kvh per kvm enligt Boverket.
För denna fastighet blir värdet för 2024 40 649/ 513,2 =79,21kwh per kvm, vilket ligger över
Bolagsverkets riktvärde. Föregående år låg värdet på 86,71kwh (43 078/496,82)

El förbrukning

2018	34911
2019	31108
2020	40 636
2021	50 789
2022	40 544
2023	43 078
2024	40 649

Ekonomiskt resultat

Det ekonomiska resultatet för år 2024 är 11 718:-.

Prognos för nästkommande år

Föreningen har inte planerat något för nästkommande år, då det är en ny ägare tillträdder under året.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 11 718:-överförs i ny räkning.

Disposition beträffande vinst eller förlust:

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	Belopp i kr
Balanserat resultat	-762 508
Årets resultat	<u>11 718</u>
Totalt	-750 790:-

Disponers sålunda att resultatet

Balanseras i ny räkning	<u>-750 790:-</u>
Summa	-7 50 790:-

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkning med förklarande noter.

Nyckeltal

ÅR	2021	2022	2023	2024
Årsavg/m2 bostadsyta (387)	441	601	700	584,65
Lån/m2 bostadsyta (387)	1164	1138	1108	1037
El/m2 totalyta (497)	157	155	137	135
Kapitalkostnader/m2 bostadsyta (387)	19	34	44	39
Soliditet (%)	73,8	73,44	70,20	72,50
Res efter fin poster	-57 533	-38 034	-18 678	11 718
Nettomsättning (tkr)	171	233	271	236

Skuldkvot Lån/omsättningen	2,63	1,89	1,58	1,77
Räntekostnad/omsättning	0,044	0,056	0,062	0,67
Sparande per kvm	-18	32	32	183

57
1P
N.S

Kassaanalys

IB	81 129,39
Månads avgifter	236 024,00
Amortering banklån	-10 740,00
Div kostnader	-149 793,30
Materiella anläggningstillgångar	
Reserveringar 2024	35 596,38
Räntor	-15 444,00
Upplösning reserv, skattekontot 2023	-31 244,78
Amortering lån till Möller	-38 005,65
Fodrn på lgh 1+3	-2 918,75
Öres diff	0,40
UB	104 603,69

Resultaträkning Belopp i kr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		236 024	271 272
Övriga rörelseintäkter		0	6 822
Nettoomsättning		<u>236 024</u>	<u>278 094</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-149 793	-162 869
Kostnader hänförliga till gamla år		0	-58 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 369	-50 369
Rörelsens resultat		<u>35 862</u>	<u>6 575</u>
Resultat före finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultat poster		365	443
Räntekostnader och liknande resultat poster		-15 809	-16 997
Resultat efter finansiella poster		<u>-15 444</u>	<u>-16 554</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-8 700</u>	<u>-8 700</u>
		11 718	-18 678
Årets resultat		11 718	-18 678

SSS
IP
W.S

57 JP
N.S




Balansräkning			
Belopp i kr	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		2 052 384	2 102 753
		<u>2 052 384</u>	<u>2 102 753</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 052 384</u>	<u>2 102 753</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar lgh 1		1 036,00	-90,00
Fordringar lgh 3		1 882,75	
Övriga fordringar		0,00	0,00
		<u>2 919</u>	<u>-90</u>
Kassa och bank		104 603,69	81 129
Skattekontot		0	-2 736
Summa omsättningstillgångar		<u>107 522</u>	<u>78 303</u>
Summa tillgångar		2 159 906	2 181 056

57.1P
NS

Balansräkning	Not	2024	2023
Belopp i kr			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 238 673	2 238 673
Kapitaltillskott		0	0
Reservfond		0	0
Fond för yttre underhåll		152 574	143 874
		<u>2 391 247</u>	<u>2 382 547</u>
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		-762 508	-743 830
Årets resultat		11 718	-18 678
		<u>-750 790</u>	<u>-762 508</u>
Summa eget kapital		1 640 457	1 620 039
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		418 747,00	429 487,00
Skuld till Steven möller 2023		65 106,36	103 112,01
		<u>483 853,36</u>	<u>532 599,01</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetsskatteskuld			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 596	28 419
		<u>35 596</u>	<u>28 419</u>
Summa eget kapital och skulder		2 159 906	2 181 057

SST/IPS
N/S

(Noter Belopp i kr	Not	2024	2023
Not 2			
Driftkostnader			
El		66 998,30	68 253
El Bidrag		-433	-22 000
Vatten och avlopp		13 426,00	15 588
Städning och renhållning		9 246,00	8 624
Service avg, Fastighetsägarna		3 979	4 014
Reparation och underhåll		18 033	26 811
Förbrukningsinven		0	0
Fastighetsskatt		4 767	4 767
Fastighetsförsäkring		17 117,00	15 094
Revision och konsultarvode		0	0
Bankkostnader		2 956,39	1 796
Bredband och TV		13 704,00	10 309
Övrigt		0	859
Laddstolpe		0	28 754
Summa		149 793	162 869
Not 3			
Anläggningstillgångar			
Ackumulerade anskaffningsvärden:			
Byggnad		2 914 175	2 914 175
Mark		0	0
Ombyggnadskostnader		0	0
		2 914 175	2 914 175
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-811 422	-761 053
Årets avskrivning, byggnad		-50 369	-50 369
		-861 791	-811 422
Redovisat värde vid årets slut		2 052 384	2 102 753

Steven Moller
Isak Petren

Niklas Stahre

Balansrapport

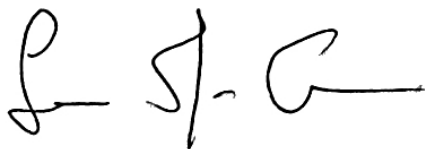
Brf Tågaliden

Sida 1

Period 202412 tom ver A 117 - Prel IB

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

	ING BALANS 240101	DENNA PERIOD 241201-241231	UTG SALDO =>241231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	2 914 175,00	0,00	2 914 175,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-811 422,00	-50 369,00	-861 791,00
Summa anläggningstillgångar	2 102 753,00	-50 369,00	2 052 384,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1511 Fodringar Niklas	-90,00	0,00	1 036,00
1512 Fodring lgh 3	0,00	-901,25	1 882,75
Summa fordringar	-90,00	-901,25	2 918,75
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	81 129,00	24 619,33	104 603,69
1931 Skattekontot	-2 736,00	-27 484,00	0,00
Summa kassa och bank	78 393,00	-2 864,67	104 603,69
Summa omsättningstillgångar	78 303,00	-3 765,92	107 522,44
SUMMA TILLGÅNGAR	2 181 056,00	-54 134,92	2 159 906,44
EGET OCH FRÄMMANDE KAPITAL			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser/Stiftelsekapital	-2 238 673,00	0,00	-2 238 673,00
2086 Reservfond	-143 874,00	-8 700,00	-152 574,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	762 508,00	0,00	762 508,00
Beräknat resultat	0,00	93 389,66	-11 717,70
Summa eget kapital	-1 620 039,00	84 689,66	-1 640 456,70
Långfristiga skulder			
2391 Skulder till kreditinstitut	-429 487,00	2 685,00	-418 747,00
2392 Skulder Till Steven Möller	-103 112,00	-2 410,36	-65 106,36
Summa långfristiga skulder	-532 599,00	274,64	-483 853,36
Kortfristiga skulder			
2990 Övr upplupna kostn och förutbetalda int	-28 418,00	-30 829,38	-35 596,38
Summa kortfristiga skulder	-28 418,00	-30 829,38	-35 596,38
SUMMA EGET OCH FRÄMMANDE KAPITAL	-2 181 056,00	54 134,92	-2 159 906,44



Steven Möller



Isak Petren



Niklas Stahre

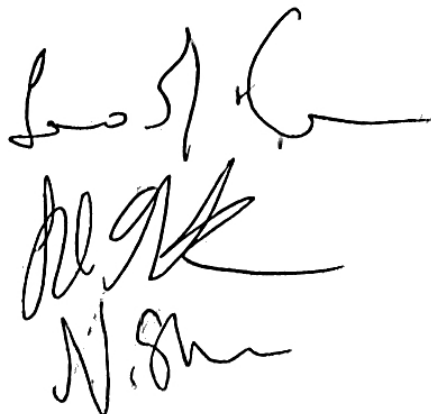
Resultatrapport

Brf Tågaliden
Period 202412 tom ver A 117 - Prel IB

Sida 1

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

	DENNA PERIOD OMS%		UTG SALDO OMS%	
	241201-241231		=>241231	
RÖRELSEINTÄKTER				
Försäljning				
3011 Lgh 1 Nedre	0,00	0,0	-90 904,00	38,5
3012 Avg lgh 2 mitten	-6 200,00	100,0	-106 720,00	45,2
3013 Avg lgh 3 toppen	0,00	0,0	-38 400,00	16,3
Summa försäljning	-6 200,00	100,0	-236 024,00	100,0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER				
	-6 200,00	100,0	-236 024,00	100,0
RÖRELSEKOSTNADER				
Bruttovinst				
	-6 200,00	100,0	-236 024,00	100,0
Övriga externa rörelseutgifter				
5011 telia	0,00	0,0	13 704,00	5,8
5012 Vatten och avlopp	1 061,00	17,1	13 426,00	5,7
5013 Sopor	3 651,00	58,9	9 246,00	3,9
5014 El	15 621,96	252,0	66 998,30	28,4
5015 Åter laddning BTZG	0,00	0,0	-433,48	0,2
5070 Reparation och underhåll av lokaler	2 410,36	38,9	2 410,36	1,0
5071 Förbättringar Balkong lgh 3	2 501,25	40,3	2 501,25	1,1
6011 Fastighetsägarna	0,00	0,0	3 979,00	1,7
6012 THG vvs och fstighetservice	0,00	0,0	6 255,00	2,7
6013 Lindhagens låsservice	6 645,00	107,2	6 645,00	2,8
6310 Företagsförsäkringar	0,00	0,0	17 117,00	7,3
6541 Fastighetssakt	4 767,00	76,9	4 767,00	2,0
6570 Bankkostnader	130,00	2,1	2 956,39	1,3
6571 Övriga kostnader	0,09	0,0	221,48	0,1
6994 Avsättning till underhållsfond	8 700,00	140,3	8 700,00	3,7
6995 Årest avskrivningar	50 369,00	812,4	50 369,00	21,3
Summa övriga externa rörelseutgifter	95 856,66	###.#	208 862,30	88,5
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER				
	95 856,66	###.#	208 862,30	88,5
Rörelseresultat				
	89 656,66	###.#	-27 161,70	11,5
Finansiella poster				
8390 Övriga finansiella intäkter	-365,00	5,9	-365,00	0,2
8421 Räntekostnader till kreditinstitut	4 098,00	66,1	15 809,00	6,7
Summa finansiella poster	3 733,00	60,2	15 444,00	6,5
Resultat efter finansiella poster				
	93 389,66	###.#	-11 717,70	5,0
ÅRETS RESULTAT				
	93 389,66	###.#	-11 717,70	5,0



Steven Moller

Isak Petren

Niklas Stahre