

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus
769637-0431

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Talldungen radhus har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20.

Föreningen har sitt säte i Bankeryd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Sandra Gustavsson	Ordförande
David Babil	Ledamot
Alexander Edfeldt	Ledamot
Maik Sarkis	Ledamot
Janina Zeipel	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hartman
Rebwar Shakir

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Viktor Friberg

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Backen 1:166. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun. Adresser: Ravinvägen 2-20 jämna nummer och Kottvägen 1-19 ojämna nummer. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jönköping.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
20	5	2800
20		2 800

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Konton för löpande transaktioner
- Vatten och avlopp
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nätdrift
- El-leverans förbrukning
- Försäkring

Leverantör

Interesta AB
Viktor Friberg Revision AB
Handelsbanken
Jönköpings kommun
Handelsbanken
Vattenfall AB
Vattenfall AB
Länsförsäkringar (Trygg Hansa fram till 25-11-30)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet och ekonomi

Föreningen har fortsatt arbetat med att sköta och underhålla fastigheten samt tillhörande gemensamma ytor. Ekonomin i föreningen har varit stabil, vi har valt att hålla igen med större investeringar för att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomisk situation. Vi har haft en 2-års besiktning där enstaka punkter kvarstår att åtgärdas. Det är en tät dialog mellan ordförande i föreningen samt Jonsons Bygg AB.

Styrelsen har hållit sammanlagt 4 möten där olika ärenden och frågor har diskuterats under året. Alla möten har haft en tydlig agenda för att säkerställa att föreningens verksamhet bedrivs på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Fokus har varit att tillgodose medlemmarnas behov och intressen på bästa möjliga sätt.

Diskussionerna har handlat om:

- Hantering av frågor och förbättringsförslag från medlemmar.
- Ekonomisk uppföljning och budgetplanering för kommande perioder.
- Byte av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar från den 01-12-25
- Fartbegränsning på Kottevägen, där styrelsen satt upp en skylt.
- Fastighetens underhåll och eventuella reparationer som krävs.
- 2-års besiktning samt kvarstående punkter.
- Medlemsaktiviteter och främjande av gemenskap.
- Planering och förberedelser inför föreningens årsmöte.

Medlemsaktiviteter och samarbete

Under året har föreningen fortsatt att främja gemenskapen bland medlemmarna genom olika aktiviteter och evenemang. Föreningen har en gruppchatt som är frivillig att ansluta sig till, bara att meddela styrelsen. Syftet är på ett snabbt och enkelt sätt kunna kommunicera inom föreningen, ställa frågor eller upplysa om sådant som berör alla.

Styrelsen har anordnat gemensamma städdagar vid vår/höst där man uppmuntrar alla i föreningen att se efter sina häckar samt plocka bort ogräs från mittengången. Styrelsen har även försett föreningen med grus för att fylla på mittengångarna för att få det snyggt och prydligt.

Återkommande gemensamma städdagar blir viktiga för att hålla våra gemensamma ytor snygga och i gott skick.

Fastigheternas skick och underhåll

Då föreningen är nyproducerad har inga större reparationer behövt genomföras och i enlighet med föreningens underhållsplan skall inga större reparationer behövas de närmsta åren. De frågor som kommit in har hanterats och kommunicerats om löpande under året.

Det har varit en utdragen 2 års-besiktning men nu är vi i slutskedet med några få punkter som återstår. Jonsons samt styrelsen har en tät kontakt med en check-lista på de återstående punkterna. Det har även målats på fasaden där kåda har uppstått.

Styrelsen har även uppmanat alla medlemmar att kontakta sotare för att få en sotning genomförd.

Ekonomisk ställning och resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har haft en noggrann budgetuppföljning och har lyckats hålla kostnaderna inom ramen för föreningens ekonomiska resurser. För att fortsatt hålla en god balans har vi aktivt valt att inte göra några stora investeringar under året. Vi har inte behövt göra avgiftsjusteringar under året. Eventuella avvikelser har hanterats och åtgärdats i enlighet med föreningens stadgar och beslut av medlemmarna på föreningsstämman.

Avslutning

Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbeta för föreningens och medlemmarnas bästa och att möta de frågor som kan uppstå i framtiden. Vi vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för deras engagemang och goda grannskap under året. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och en positiv utveckling för föreningen framöver.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 823	1 818	1 701	27
Resultat efter finansiella poster	-580	-525	-654	27
Soliditet (%)	66,7	66,4	66,2	36,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	90,8	75,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	650	538	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 700	11 820	11 940	12 000
Räntekänslighet (%)	18,0	18,2	22,2	0,0
Skuldränta (%)	4,0	4,0	3,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	4	2	72	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	204	158	10

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 100 000	140 000	-773 894	-525 199	66 940 907
Överföring till bal. resultat			-525 199	525 199	0
Avsättning underhållsfond		140 000	-140 000		0
Årets resultat				-579 959	-579 959
Belopp vid årets utgång	68 100 000	280 000	-1 439 093	-579 959	66 360 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 439 093
årets förlust	-579 959
	-2 019 052

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	146 000
i ny räkning överföres	-2 165 052
	-2 019 052

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	2	1 823 071	1 818 047
Övriga rörelseintäkter		195 552	187 123
		2 018 623	2 005 170
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-51 885	-43 116
Administrationskostnader	4	-66 571	-55 302
Personalkostnader	5	-52 568	0
Avskrivning av byggnader	6	-1 096 791	-1 096 791
		-1 267 815	-1 195 209
Rörelseresultat		750 808	809 961
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 577	10 653
Räntekostnader		-1 343 343	-1 345 813
		-1 330 766	-1 335 160
Resultat efter finansiella poster		-579 958	-525 199
Resultat före skatt		-579 958	-525 199
Årets resultat		-579 959	-525 199

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 408 627	99 505 418
		98 408 627	99 505 418
Summa anläggningstillgångar		98 408 627	99 505 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	30 384
Övriga fordringar		2 334	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 137	112 373
		51 471	142 757
<i>Kassa och bank</i>		1 097 349	1 163 137
Summa omsättningstillgångar		1 148 820	1 305 894
SUMMA TILLGÅNGAR		99 557 447	100 811 312

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

68 100 000

68 100 000

Fond för yttre underhåll

280 000

140 000

68 380 000

68 240 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 439 093

-773 894

Årets resultat

-579 959

-525 199

-2 019 052

-1 299 093

Summa eget kapital

66 360 948

66 940 907

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

32 424 000

32 760 000

Summa långfristiga skulder

32 424 000

32 760 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

336 000

336 000

Förskott från kunder

7 596

7 596

Leverantörsskulder

10 787

9 985

Övriga skulder

0

101 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

418 116

655 224

772 499

1 110 405

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 557 447

100 811 312

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	750 807	809 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 096 791	1 096 791
Erhållen ränta	12 577	10 653
Erlagd ränta	-1 346 237	-1 355 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	513 938	561 850

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	30 384	-8 646
Förändring av kortfristiga fordringar	60 902	-11 469
Förändring av leverantörsskulder	802	9 335
Förändring av kortfristiga skulder	-335 814	-207 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 212	343 095

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-336 000	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 000	-336 000

Årets kassaflöde

-65 788 **7 095**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 163 137	1 156 042
Likvida medel vid årets slut	1 097 349	1 163 137

Noter

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.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med antagen underhållsplan. I avsaknad av sådan sker avsättning enligt den ekonomiska planen till dess att underhållsplan fastställts.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme och grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värmeanläggning och stammar	50
-Fasad	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	40
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	30
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 820 299	1 820 299
Vatten	2 772	-2 252
	1 823 071	1 818 047

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	7 174	2 387
Vatten	4 614	3 247
Försäkring	40 097	37 482
	51 885	43 116

Not 4 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	38 367	29 741
Revison, årsredovisning	15 625	15 938
Övriga förvaltningskostnader	6 686	8 190
Överlåtelseavgift	0	1 433
Pantsättningsavgift	588	0
IT-tjänster	3 017	0
Förbrukningsmaterial	2 288	0
	66 571	55 302

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 000	0
	40 000	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 568	0
	12 568	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	52 568	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnader	74 024 512	74 024 512
Mark	27 674 488	27 674 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 699 000	101 699 000
Ingående avskrivningar	-2 193 582	-1 096 791
Årets avskrivningar	-1 096 791	-1 096 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 290 373	-2 193 582
Utgående redovisat värde	98 408 627	99 505 418
Bokfört värde byggnader	32 780 000	32 780 000
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
	41 780 000	41 780 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 851967	4,07	2028-04-30	32 760 000	33 096 000
			32 760 000	33 096 000
Kortfristig del av långfristig skuld			336 000	336 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 080 000kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Backen 1:166	33 600 000	33 600 000
	33 600 000	33 600 000

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Sandra Gustavsson
Ordförande

David Babil

Alexander Edfeldt

Maik Sarkis

Janina Zeipel

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

Viktor Firberg
Auktoriserad revisor

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

SANDRA GUSTAVSSON 198209172421

517b2c7e-719e-48cb-9c1b-1a4130cf3cd6 - 2026-04-22 14:58:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0a446222-5216-4a0e-93ff-d0e0da98eb4a - SE

MAIK SARKIS 198606141250

4c82b186-99bb-415a-a029-dd4475555fb1 - 2026-04-22 16:44:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9d2d4984-c1eb-419b-b6b3-5541d6fd4ef1 - SE

David Babil 198812231978

b1335ab2-3770-4370-95f2-fabd65f8d5e4 - 2026-04-22 19:05:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 601e615c-661b-40ac-bd7f-304f8369010c - SE

ALEXANDER EDFELDT 198610115910

848128ba-4f8a-4eb7-92aa-8ca1527c3ed3 - 2026-04-23 11:10:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 913a06f2-5fd9-42f1-b50f-3e9bcf42757b - SE

JANINA ZEIPEL 198101150426

5f8614b8-e06a-428d-b629-8dea21d965ea - 2026-04-24 15:33:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 571e8c48-154e-4984-86e9-7065801cf152 - SE

VIKTOR FRIBERG 198102205955

7e08a121-53c4-4e8f-b728-c9d2237d5f07 - 2026-04-24 16:24:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e093fabf-e903-4f4c-84af-6aa18e5b934c - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmenteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende