

Bostadsrättsföreningen Tallinn

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Tallinn

Org.nr: 716438-4039

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallinn, 716438-4039, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Johan Edgren	2025
Ledamot	Caroline Nilsson	2025
Ledamot	Muris Sarajlic	2025
Ledamot	Nina Taslaman	2025
Ledamot	Magnus Nilsson	2026
Suppleant	Karin Olofsdotter	2025
Suppleant	Mette Clausen-Bruun	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Louise Hederström och Kjell Teepen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Reval 8 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1911-1913 samt nybyggnadsår 1929. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 12 och 14, Regementsgatan 72 samt Lundbergsgatan 19.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 1 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
2	2	4	4	5	15	13

Total tomtarea:	1 661	kvm
Total bostadsarea:	4 744	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 395	kvm
- varav hyresrättsarea:	349	kvm
Total lokalaria:	37	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Ojisan AB	37 kvm	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Historik

Fastigheten upptar hela västra delen av kvarteret Reval och vetter mot tre gator:

Regementsgatan, Skvadronsgatan och Lundbergsgatan. Huset består av två byggnadskroppar: det norra hörnet ritat av Harald Boklund år 1909 och det södra ritat av Frans Fredriksson år 1912. De två husen, med byggnadshöjd fem våningar, har ett vackert läge mellan Regementsgatans allé och en liten park längs Östra Ryttmästaregatan.

Gatufasaderna är av rött tegel i en tidstypisk arkitektur, stilmässigt i brytningstiden mellan jugend och nationalromantik. Sommaren 1909 godkände byggnadsnämnden nybyggnadsritningarna till huset vid hörnet Regementsgatan-Skvadronsgatan och det bör sedan stått färdigt omkring år 1911. Året därpå godkändes ritningarna till det andra huset. Redan år 1910 hade ett annat förslag funnits för fastigheten, men detta kom således inte att utföras. Det sistnämnda huset stod färdigbyggt år 1913.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor Sverige
Bredband	Telenor Sverige
Städning	Hagtorn Fastighetsservice
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El/Vatten/Värme	Propeye Service
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal värmesystem	Svensk Energi Consult
Serviceavtal spolning avloppsledningar	Skånska Högtrycksspolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 640 kr (145 009 kr 2023) och planerat underhåll för 3 353 305 kr (247 137 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-06 av Bengt Wahlgren på Restaurera AB (tidigare Projektuppdrag AB) samt en teknisk underhållsplan som upprättades 2017-04-18 av Sustend. Planen går varje år igenom noga och jisteras utifrån rådande förutsättningar och situation. Den tekniska underhållsplan sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 942 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 197 kr per kvm. Under åren 2025-2029 planeras:

- Relining av avloppsrör i källare.
- Renovering av husets samtliga fönster samt montering av spaltventiler.
- Putslagning och målning av trapphus och portgångar.
- Fogning av nedre väggpartier mot gården.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

Under 2024 har följande underhåll gjorts:

- Fyra nya balkonger på Skvadronsgatan 14
- Nya hissar på Skvadronsgatan 12 och Lundbergsgatan 19

Tidigare genomfört underhåll

År 2023:

- Kompletterande fogning mellan fasad och balkongernas betongplatta utfördes på alla resterande balkonger in mot gården. En så kallade hålkärl
- Arbetet med ornament på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19 färdigställs.
- Byte av balkongdörr på Skvadronsgatan 12
- Byte av ljuskällorna i källare och vind från lysrör till LED som en energibesparande åtgärd samt att lysrör ej längre är en godkänd ljuskälla.

År 2022:



- Omfattande renovering av fasad och skorstenar på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19.
- Ny takpapp och läkt, tegelpannor, sopats och bytts ut vid behov.
- Alla plåtdetaljer skrapades, tvättades av och målades, vissa plåtdetaljer byttes ut.
- Snörasskydd monterades. Stålbalkar i fasaden rostskyddats och samtliga fogar på fasaden mot gatan har frästs och fogades om.
- Fasaden tvättades och gatuskyltar renoverades samt balkonger ut mot gatan renoverades.
- Skorstenar plockades ner, murades om och glidgjöts.
- Nya ventilationsrör till kök och WC installerades.
- Huvar monterades på samtliga skorstenar, även på Regementsgatan och Skvadronsgatan 12, detta för att förhindra att skyfall och fåglar påverkar kanalerna.
- Samtliga balkonger mot innergården genomgick funktionsbesiktning. Alla räcken målades om och förstärktes vid behov. Fyra balkonger underkändes.
- Nya porttelefoner och svarsapparater installerades i hela huset.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket ska ske vart sjätte år. Alla lägenheter måste ha fönster med värdringsbeslag.

År 2021:

- Samtliga ventiler i källaren rensades och alla filter byttes. Detta för att förbättra ventilationen och minska fukten.
- Reparationer av trasiga blyglasfönster.
- Brandskyddsmålning av stålbalkar i trapphus på Skvadronsgatan 12.
- Byte av samtliga individuella elmätare.

År 2020:

- Nytt torkskåp och ny torktumlare, Lundbergsgatan 19.
- Spolning av avlopp (kök och badrum)

År 2019:

- Fasadenrenovering, omfogning och restaurering av utsmyckning på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Ny läkt, ny takpapp, trasiga tegelpannor utbytta på Regementsgatan 72 samt Skvadronsgatan 12.
- Renovering och ommurning av skorstenar på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Översyn, reparation och nya rör för ventilation, samtliga lägenheter i Regementsgatan 72 samt Skvadronsgatan 12.
- Utbyte armatur av husets samtliga fyra portar.

År 2018:

- Målning innepartier fönster.
- Spolning av avlopp (kök och badrum).

År 2017

- Målning av portar mot innergården.

År 2016:

- Målning utsida fönster mot gatan

År 2013:



- Målning utsida fönster mot innergården.
- Renovering av balkonger.

År 2012:

- Stambyte badrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året anordnat en sammankomst för föreningens medlemmar. Första söndagen i advent bjöds traditionsenligt in till glögg och julgranständning på gården. Löpande information till medlemmarna har skett genom nyhetsbrev i trappuppgångar, brev i postlådor och inlägg via föreningens privata Facebooksida.

I likhet med många andra drabbades föreningen av det rådande världsläget med hög inflation men sjunkande räntor. Styrelsen fattade beslut om en avgiftsökning med 3 % från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår vatten samt värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv samt administrativ avgift för IMD hantering..

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 967	4 560	3 954	3 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 359	- 223	- 9 996	428
Förändring av underhållsfond	-650	650	-962	729
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-1 895	-60	-8 219	513
Sparande, kr/kvm	169	181	163	293
Soliditet, (%)	48	51	50	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	996	888	764	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	86	85	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	934	834	701	701
Lokalhyra, kr/kvm	2 542	2 386	2 153	2 094
Bostadshyra, kr/kvm	1 235	1 177	1 121	1 105
Driftkostnad, kr/kvm	369	376	361	342
Energikostnad, kr/kvm	231	231	234	214
Ränta, kr/kvm	420	313	182	96
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	197	193	190	186
Skuldsättning, kr/kvm	11 704	11 185	11 632	9 988
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 732	12 167	12 654	-
Räntekänslighet, (%)	13	14	17	-
Snittränta, (%)	3.59	2.79	1.56	0.96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Vilket framgår ovan har styrelsen valt att höja avgiften med 3% vid ingången av 2025. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsbehov som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften framöver baserat på den utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	78 400 012	649 863	- 22 356 888	- 222 912
Disposition enligt föreningsstämma			-222 912	222 912
Avsättning till underhållsfond		942 000	-942 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 591 863	1 591 863	
Årets resultat				- 3 358 738
Vid årets slut	78 400 012	0	- 21 929 937	- 3 358 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 22 579 800
Årets resultat före fondändring	- 3 358 738
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 942 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 591 863
Summa över/underskott	- 25 288 675

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 25 288 675
Totalt	- 25 288 675

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 631 569

4 165 867

Övriga rörelseintäkter

3

334 957

393 767

Summa rörelseintäkter

4 966 526

4 559 634

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-5 224 393

-2 217 196

Övriga kostnader

5

-156 621

-148 274

Personalkostnader

6

-150 607

-137 045

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-813 387

-813 387

Summa rörelsekostnader

-6 345 008

-3 315 902

RÖRELSERESULTAT

-1 378 482

1 243 732

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 888

27 473

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 009 144

-1 494 117

Summa finansiella poster

-1 980 256

-1 466 644

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 358 738

-222 912

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 358 738

-222 912

ÅRETS RESULTAT

-3 358 738

-222 912



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	108 037 641	108 842 950
Inventarier, maskiner och installationer	10	12 109	20 182
Summa materiella anläggningstillgångar		108 049 750	108 863 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 049 750	108 863 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		319	0
Övriga fordringar		238 565	234 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 486	203 009
Summa kortfristiga fordringar		490 370	437 778
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 830 287	1 678 212
Summa kassa och bank		1 830 287	1 678 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 320 657	2 115 990
SUMMA TILLGÅNGAR		110 370 407	110 979 122



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 400 012	78 400 012
Underhållsfond		0	649 863
Summa bundet eget kapital		78 400 012	79 049 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 929 937	-22 356 888
Årets resultat		-3 358 738	-222 912
Summa fritt eget kapital		-25 288 675	-22 579 800
SUMMA EGET KAPITAL		53 111 337	56 470 075
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	10 052 000	20 052 000
Summa långfristiga skulder		10 052 000	20 052 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 052 000	20 052 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	45 905 000	33 422 000
Leverantörsskulder		287 376	337 636
Skatteskulder		6 845	9 327
Övriga skulder		8 794	67 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	999 055	620 598
Summa kortfristiga skulder		47 207 070	34 457 047
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		47 207 070	34 457 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 370 407	110 979 122



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 378 482	1 243 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	813 387	813 387
Summa	-565 095	2 057 120
Erhållen ränta	28 888	27 473
Erlagd ränta	-2 009 144	-1 494 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 545 351	590 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-52 598	-157 186
Ökning av rörelseskulder	267 024	-44 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 330 925	388 594
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 905 000	33 422 000
Amortering av låneskulder	-33 422 000	-35 562 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 483 000	-2 140 000
Årets kassaflöde	152 075	-1 751 406
Likvida medel vid årets början	1 678 212	3 429 617
Likvida medel vid årets slut	1 830 287	1 678 212



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 106 676	3 666 685
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	430 845	410 886
Hyror lokaler	94 048	88 296
	524 893	499 182
Totalt årsavgifter och hyror	4 631 569	4 165 867



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 783	24 420
El	143 343	98 128
Debiterad fastighetsskatt	4 672	4 782
Överlåtelseavgifter	11 104	6 460
Övriga intäkter	25 491	130 413
Kommunikation	129 564	129 564
	334 957	393 767
Totalt övriga rörelseintäkter	334 957	393 767

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 17 664 kr i form av övriga ersättningar från hyresgäster (2023, 121 505 kr i form av elstöd).



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	259 049	244 249
Uppvärmning	666 114	696 048
Vatten och avlopp	178 576	164 971
Avfallshantering	62 718	83 279
Sotning	1 870	0
Teknisk förvaltning	132 565	147 213
Serviceavtal	89 071	98 726
Besiktningsskostnader	15 405	36 465
Systematiskt brandskyddsarbete	4 353	21 495
Snöröjning	11 126	16 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 955	7 313
Bredband	105 212	99 090
Kabel-TV	56 316	52 112
Försäkringar	64 666	42 277
Förbrukningsmaterial	25 642	12 304
Välgavgifter	3 459	0
Hyressättningsavgift	332	332
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 020	76 175
	1 762 449	1 798 050
Reparationer		
Huskropp	10 397	0
Hiss	3 137	25 372
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 697	1 201
Bostäder	692	0
Lokaler	5 187	0
Övriga installationer	7 507	0
Klottersanering	2 251	0
Vattenskador	11 070	55 021
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 303	7 885
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 401	3 013
VA & sanitet, installationer	21 289	35 753
Värme, installationer	0	16 765
Ventilation, installationer	640	0
El, installationer	3 069	0
	108 640	145 009
Planerat underhåll		
Huskropp, balkonger	994 739	17 325
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 497	0
Hiss	2 279 751	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 859	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	116 538
Värme, installationer	0	58 066
VA & sanitet, installationer	6 086	0
Övrigt	30 373	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	82 208
	3 353 305	274 137
Totalt fastighetskostnader	5 224 393	2 217 196



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	96 069	95 714
Revision	33 850	17 413
Tele och post	8 317	9 163
Jurist- och advokatkostnader	0	9 534
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	1 374
Kontorsmateriel och trycksaker	0	70
Bankkostnader	1 819	1 050
IT-tjänster	4 283	3 605
Övriga externa tjänster	8 809	8 750
Övriga externa kostnader	3 473	1 600
Totalt övriga kostnader	156 620	148 273

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 600	103 049
Utbildning	0	1 619
Sociala kostnader	36 007	32 377
	150 607	137 045
Totalt personalkostnader	150 607	137 045

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	805 314	805 314
Inventarier, maskiner och installationer	8 073	8 073
	813 387	813 387
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	813 387	813 387

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 063 000	55 684 000
Summa:	56 063 000	55 684 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	80 028 547	80 028 547
Mark	38 780 576	38 780 576
Utgående anskaffningsvärden	118 809 123	118 809 123
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 966 168	- 9 160 859
Årets avskrivning på byggnader	- 805 314	- 805 314
Utgående avskrivningar	-10 771 482	-9 966 173
Utgående redovisat värde	108 037 641	108 842 950
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 257 065	70 062 374
Mark	38 780 576	38 780 576
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 388 000	54 388 000
Taxeringsvärde mark	47 079 000	47 079 000
	101 467 000	101 467 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	467 000	467 000
	101 467 000	101 467 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	120 789	120 789
Utgående anskaffningsvärden	120 789	120 789
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 100 607	- 92 534
Årets avskrivningar	- 8 073	- 8 073
Utgående avskrivningar	- 108 680	- 100 607
Utgående redovisat värde	12 109	20 182
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	56 048	37 583
Förutbetalda kostnader	195 438	165 427
Summa	251 486	203 010
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 807 677	1 326 983
Transaktionskonto Swedbank	19 201	20 280
Placeringskonto SBAB	3 409	330 948
Summa	1 830 287	1 678 211
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-45 905 000	-33 422 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-10 052 000	-20 052 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-55 957 000	-53 474 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-05-23	2,910 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank*	2025-01-28	3,404 %	35 905 000	0
Swedbank	2027-03-25	1,970 %	10 052 000	10 052 000
Swedbank	Lån löst	4,52 %	0	33 422 000
Summa skulder till kreditinstitut			55 957 000	53 474 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-45 905 000	-33 422 000
			10 052 000	20 052 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet har under 2025 delats upp och 20 mkr kapitalbands 3 år hos Swedbank med en ränta på 2,70 %. 15 810 000 är kapitalbundet i 1 år och har på signaturdatum en räntesats på 2,739 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	84 757	0
Upplupna räntekostnader	262 109	57 427
Förutbetalda intäkter	441 519	364 847
Upplupna revisionsarvoden	26 250	17 400
Upplupna kostnader	184 420	180 925
Summa	999 055	620 599



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Edgren
Ordförande

Caroline Nilsson
Ledamot

Muris Sarajlic
Ledamot

Nina Taslaman
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 14:23

SENT BY OWNER:
Elin Nordström • 08.05.2025 11:21

DOCUMENT ID:
HyeN2wx9glx

ENVELOPE ID:
Hy4nPx5gge-HyeN2wx9glx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tallinn.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Magnus Nilsson	Signed	08.05.2025 11:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 11:37	Low	
JOHAN EDGREN	Signed	08.05.2025 12:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 12:18	Low	
MURIS SARAJLIC	Signed	08.05.2025 12:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 12:19	Low	
Nina Sofia Taslaman	Signed	08.05.2025 13:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 11:45	Low	
CAROLINE NILSSON	Signed	08.05.2025 14:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 14:02	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	09.05.2025 14:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 14:18	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Tallinn i org.nr 716438-4039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallinn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tallinn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



RB Tallinn.pdf
(22546 byte)

Underskrifter

2025-05-09 14:23:58 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a80628e9f2e403d27fca28b35e9def1cdebb7542f50cfe79fcd9ebdf0a71b194e79e25c83c3958d1ac9a82e8754610515f41b2aacf709b0d18552670e768217a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

