

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Täbys Townhouse**

769628-2958

Räkenskapsåret

**2024-07-01 - 2025-06-30**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täbys Townhouse får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

- Målning av fasaderna är föreningens första större underhåll och är under upphandling

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår inte värme, vatten eller el.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 2 i Täby kommun med adresserna Ullna Allé 2-68, Täby. Föreningen äger utöver fastigheten även marken där de boende har tillgång till parkering samt ytor bakom husen och innefattar 34 bostadsrättsradhus på 2 till 3 våningar. Varje radhus har en stenlagd entré på framsidan av huset och en gräsmatta samt terrass på baksidan. Till varje hus hör ett kallförråd med ingång från terrassen på baksidan. Föreningen äger inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

#### **Förvaltning**

- Föreningen har avtal med Recover som omfattar fastighetsjour.
- Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.
- Föreningen har avtal om snöröjning och markskötsel med JRF Mark AB.
- Föreningen har avtal med Telia för telefoni, kabel-TV och bredband.
- Föreningen har avtal med D+H Svenska AB för service av växthusen.
- Föreningen har avtal med Infometric om service av individuella vattenmätare

I föreningens försäkring ingår skadedjursbekämpning vid behov.

#### **Föreningens ekonomi**

Under räkenskapsåret redovisade föreningen ett underskott på 54 924 kronor, främst till följd av stigande räntekostnader. Före avskrivningar om 468 125 kronor uppvisade verksamheten dock ett positivt resultat. För att möta de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 procent från den 1 april 2025.

Styrelsens långsiktiga ambition är att amortera cirka 1 procent av föreningens totala lånevolym årligen. På grund av det högre ränteläget begränsades amorteringen under året till 44 930 kronor för att undvika ytterligare avgiftshöjningar. Styrelsen följer utvecklingen på räntemarknaden noggrant och kan komma att föreslå ytterligare avgiftsjusteringar för att säkerställa god likviditet samt möjlighet till amortering och avsättningar till underhållsfond.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god likviditet. Enligt stadgarna ska årlig avsättning för fastighetsunderhåll uppgå till minst 0,1 procent av gällande taxeringsvärde. Föreningens drifts- och underhållsplan bygger på en årlig avsättning om 350 000 kronor.



Flerårsöversikt	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Nettoomsättning (kr)	2 461 582	2 339 963	2 153 918	2 225 698
Resultat efter finansiella poster (kr)	-54 924	96 387	58 835	634 744
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	498	458	414	438
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 104	10 114	10 123	10 227
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	10 104	10 114	10 123	10 227
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	52	49	50	42
Genomsnittlig låneränta (%)	2,91	2,39	1,56	0,62
Soliditet (%)	77	77	77	77
Räntekänslighet (%)	20	22	24	23
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	91	88	86	89
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	92	126	117	245

#### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

#### Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret redovisade föreningen ett underskott på 54 924 kronor, främst till följd av stigande räntekostnader. Före avskrivningar om 468 125 kronor uppvisade verksamheten dock ett positivt resultat. För att möta de ökade räntekostnaderna har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 procent från den 1 januari 2026. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	1 278 186
årets resultat	-54 924
	<b>1 223 262</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
I ny räkning överföres	873 262
	<b>1 223 262</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 461 582	2 339 963
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 461 582</b>	<b>2 339 963</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-696 122	-634 555
Övriga externa kostnader	3	-103 499	-96 798
Personalkostnader		-10 000	-10 000
Avskrivningar	4,5,6	-468 125	-468 125
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 277 746</b>	<b>-1 209 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 183 836</b>	<b>1 130 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		83 676	54 481
Räntekostnader		-1 322 436	-1 088 579
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 238 760</b>	<b>-1 034 098</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-54 924</b>	<b>96 387</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Byggnader och Mark</b>			
Byggnader och Mark	4	198 185 415	198 640 826
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>198 185 415</b>	<b>198 640 826</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>			
Inventarier	5	4 484	8 969
Installationer	6	32 920	41 150
<b>Summa maskiner och inventarier</b>		<b>37 404</b>	<b>50 119</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 222 819</b>	<b>198 690 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		12 297	12 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 567	79 936
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 864</b>	<b>92 056</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		3 695 342	3 275 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 695 342</b>	<b>3 275 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 790 206</b>	<b>3 367 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 013 025</b>	<b>202 058 256</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 360 000	152 360 000
Fond för yttre underhåll		2 561 600	2 211 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>154 921 600</b>	<b>154 571 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 278 186	1 531 799
Årets resultat		-54 924	96 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 223 262</b>	<b>1 628 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 144 862</b>	<b>156 199 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	45 401 090	45 449 520
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 401 090</b>	<b>45 449 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	8	45 000	41 500
Leverantörsskulder		50 290	30 002
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	321 783	287 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>467 073</b>	<b>408 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 013 025</b>	<b>202 058 256</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2024-07-01- 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01- 2024-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	1 183 836	1 130 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	468 125	468 125
Erhållen ränta	83 676	54 481
Betald ränta	-1 322 436	-1 088 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>413 201</b>	<b>564 512</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 808	5 109
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	54 623	-125 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>465 016</b>	<b>444 282</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-44 930	-41 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 930</b>	<b>-41 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>420 086</b>	<b>402 782</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 275 255</b>	<b>2 872 473</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 695 341</b>	<b>3 275 255</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan under 120 år.

Avskrivning på inventarier och installationer sker enligt plan under 10 år.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

### Not 1 Intäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Årsavgifter	2 075 598	1 958 942
Hysesintäkter parkering	219 900	219 440
Vatten	125 135	101 051
Övriga intäkter	40 949	60 530
	<b>2 461 582</b>	<b>2 339 963</b>

### Not 2 Driftskostnader

Löpande rep/underhåll	278 273	228 216
Fastighetsförsäkring	75 661	73 938
Kabel TV och bredband	108 174	109 415
EI	53 509	60 898
Vatten	178 905	161 288
Övriga kostnader fastighet	1 600	800
	<b>696 122</b>	<b>634 555</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	10 164	8 229
Revisionsarvode	35 500	34 219
Ekonomisk förvaltning	38 952	38 160
Övriga förvaltningskostnader	9 264	7 533
Bankkostnader	4 350	3 387
Medlemsavgifter	5 269	5 270
	<b>103 499</b>	<b>96 798</b>

#### Not 4 Byggnader och Mark

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 637 200	54 637 200
	<b>54 637 200</b>	<b>54 637 200</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 719 174	-3 263 763
Årets avskrivningar enligt plan	-455 411	-455 411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 174 585</b>	<b>-3 719 174</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>50 462 615</b>	<b>50 918 026</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	147 722 800	147 722 800
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad och mark</b>	<b>198 185 415</b>	<b>198 640 826</b>
Taxeringsvärde byggnader	65 852 000	65 852 000
Taxeringsvärde mark	66 912 000	43 758 000
	<b>132 764 000</b>	<b>109 610 000</b>

#### Not 5 Inventarier

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	44 844	44 844
	<b>44 844</b>	<b>44 844</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Vid årets början	-35 875	-31 391
Årets avskrivning enligt plan	-4 485	-4 484
	<b>-40 360</b>	<b>-35 875</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 484</b>	<b>8 969</b>

#### Not 6 Installationer

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	82 300	82 300
	<b>82 300</b>	<b>82 300</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Vid årets början	-41 150	-32 920
Årets avskrivning enligt plan	-8 230	-8 230
	<b>-49 380</b>	<b>-41 150</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 920</b>	<b>41 150</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	52 083	49 619
Telia internet	18 036	18 019
Ekonomisk förvaltning	9 812	9 662
Övriga interimfordringar	2 636	2 636
	<b>82 567</b>	<b>79 936</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Låneränta	Villkor	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	4,21 %	2027-09-15	7 967 022	8 001 070
SBAB	4,63 %	2025-09-15	6 229 068	6 239 950
SBAB	2,86 %	2026-04-16	6 250 000	6 250 000
SBAB	3,34 %	2028-03-16	12 500 000	12 500 000
SBAB	0,90 %	2026-03-13	12 500 000	12 500 000
Avgår kortfristig skuld			-45 000	-41 500
			<b>45 401 090</b>	<b>45 449 520</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			79 433 000	79 433 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

EI			4 455	3 510
Revisionsarvode			25 000	25 000
Styrelsekostnad			50 672	40 672
Konsultarvode			28 200	28 200
Övriga upplupna kostnader			-5 866	-573
Förinbetalda avgifter och hyror			219 322	190 639
			<b>321 783</b>	<b>287 448</b>

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 20 november 2025.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Joakim Torsmark  
Ordförande

Staffan Tell  
Ledamot

Johan Nyhlén  
Ledamot

Sandra Danielsson  
Ledamot

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

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.