

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Talkotten 17 BRF. 718000-1617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, bildad 1943, och äger fastigheten Eskilstuna Tallkotten 17 med adress Franzéngatan 10 i Eskilstuna. Fastigheten består av 8 lägenheter med 2 rum och kök, samtliga med lika stor bostadsyta och upplåtna med bostadsrätt.

För närvarande finns det endast 6 medlemmar, då två av medlemmarna äger två lägenheter vardera. Dessa dubbla ägda lägenheter är fysiskt sammanbyggda och används som en enhet, men den ekonomiska planen är oförändrad. Juridiskt sett finns det därför fortfarande 8 bostadsrätter i föreningen.

Under 2025 har föreningen gjort en enorm uppskrivning av fastighetens värde efter taxeringsvärde därför att både tillgångarna och det egna kapitalet har hoppat från ca 150 000 kr till över 5 miljoner kr.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	207 800	189 951	175 351	166 729
Resultat efter finansiella poster	-147 783	-27 600	12 139	14 030
Soliditet, %	97,1%	106,5%	105,5%	91,6%

Soliditet är ett ekonomiskt nyckeltal som beskriver förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvarar av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

Soliditet = (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Se not gällande balansrapporten

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Balanserat resultat	Uppskrivni ngfonden	Årets resultat	Total
Vid årets ingång	25 210	160 735		-27 600	158 345
Korrektioner/övriga förändringar		-21 424			-21 424
Omföring av före års vinst		-27 600		27 600	0
Årets resultat				-77 413	-77 413
Uppskrivningfonden			4 914 072		4 914 072
Vid årets utgång	25 210	111 711	4 914 072	-77 413	4 973 580

Resultant disposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	111 711
Året resultat	<u>-77 413</u>
Totalt	<u>34 298</u>

Styrelsen föreslår att vinst/förlust medlen disponeras enligt följande:

Underhållsöfönd	34 298
balanseras i ny räkning	<u>0</u>

Summa **34 298**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultatrapport
Talkotten 17 BRF
Räkenskapsår: 2025-01-01 till 2025-12-31

Belopp i kr	2024	2025
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	189 950	207 800
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa rörelsens intäkter	189 951	207 800
Rörelsens kostnader		
Lokalkostnader	196 937	254 300
Försäljningskostnader	0	0
Administrationskostnader	15 385	23 015
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar	6 162	4 510
Summa rörelsens kostnader	-218 484	-281 825
Rörelsens resultat		
Summa rörelsens resultat	-28 533	-75 455
Resultat efter finansiella poster		
Övriga ränteintäkter	933	128
Räntekostnader	0	- 2 085
Resultat efter finansiella poster	-27 600	-77 413
Resultat före skatt		
Beräknat resultat		
Skatter och året resultat	0	0
Årets resultat	-27 600	-77 413

Balansrapport
Talkotten 17 BRF

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	90 748	5 001 642
Inventarier, verktyg och installationer	4	5 507	4 077
Summa materiella anläggningstillgångar		96 255	5 005 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Skattekonto		9 957	10 585
Summa kortfristiga fordringar		9 957	10 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		42 417	102 276
Summa kassa och bank		42 417	102 276
Summa omsättningstillgångar		52 374	112 861
SUMMA TILLGÅNGAR		148 629	5 118 580

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2025-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlems Insatser	25 210	25 210
------------------	--------	--------

Summa bundet eget kapital	25 210	25 210
----------------------------------	---------------	---------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	160 735	111 711
---------------------	---------	---------

Året resultat	-27 600	-177 413
---------------	---------	----------

Uppskrivningsfond	0	4 914 072
-------------------	---	-----------

Summa fritt eget kapital	133 135	4 878 000
---------------------------------	----------------	------------------

Summa eget kapital	158 345	4 973 580
---------------------------	----------------	------------------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	-22 428	0
---------------	---------	---

Beräknad inkomstskatt	0	0
-----------------------	---	---

Beräknad fastighetsskatt/avgift	12 712	0
---------------------------------	--------	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0
--	--	---

Summa kortfristiga skulder	- 9 716	0
-----------------------------------	----------------	----------

Långfristiga skulder

Bank lån		145 000
----------	--	---------

Summa skulder	-9 716	145 000
----------------------	---------------	----------------

148 629	5 118 580
----------------	------------------

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1: Redovisningsprinciper

- Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
- Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.
- Fastigheten har under räkenskapsåret 2025 skrivits upp till ett värde som väsentligt överstiger det tidigare bokförda värdet för att mer rättvisande spegla marknadsvärdet.
- Avskrivningsbeloppet har i sin helhet förts till en uppskrivningsfond under eget kapital.

Not 2 Nettoomsättning

Omsättning ökar från 2024 eftersom föreningen har höjt månadsavgiften i 200 kr/månad/lägenhet från mars. Summan är 207 800 kr

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2025-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid året början:		
-Byggnad	225 496	225 496
-Mark	4 432	4 432
Utgående anskaffningsvärden	229 928	229 928
Uppskrivningar under året Bygg	0	3 518 504
Uppskrivningar under året Mark		1 395 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 928	5 144 000
Ingående avskrivningar		
	-134 448	-139 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad 2% av anskaffningsvärde	-4 510	-4 510
-Mark 5%	-222	0
-Uppskrivningar under året bygg	0	3 518 504
-Korrigerig av tidigare mark avskrivningar	0	1 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 180	3 376 146
Redovisat värde vid årets slut	90 748	5 001 642

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	27 112	7 148
Utrangering maskininventarier	-19 964	

Ingående avskrivningar

-20 175 -1 641

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

-Avskrivningar 20%	-1 430	-1 430
-Utrangering maskininventarier	19 964	

Redovisat värde vid årets slut	5 507	4 077
---------------------------------------	--------------	--------------

Underskrifter

Eskilstuna _ _ _ _ _

Clas Lundqvist
Ordförande

Pichamon Moberg
Kassör

Veronica Lundman
Revisor