



2023

Årsredovisning

Brf Talludden 2



Välkommen till årsredovisningen för Brf Talludden 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

7

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-16 hos Bolagsverket

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 27:2	1989	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 113 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Stefan Andersson	Ordförande
Bo Andreasson	Styrelseledamot
Marianne Malmsberg	Styrelseledamot
Magdalena Malmborg Kjellberg	Styrelseledamot
Marylyn Andersson	Styrelseledamot
Inger Strindeborg	Suppleant
Henry Mäkinen	Suppleant

Valberedning

Liliane Ziakris Clevestam
Anita Ericsson

Firmateckning

Av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Torbjörn Larsson Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten


Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte fjädrar garageport
Byte dörrmaskin hiss
- 2022 ● Ny rökgaslucka
Byggt ett gym
Trädgård, ekar - Beskränning samt fällning
Byte hydraulolja hiss
Trasiga takpannor bytta
Tätat spricka i garaget
Uppdatering av värmecentralen - 20% av kostnaderna
- 2021 ● Ledlampssystem installerat - Alla gemensamhetsutrymmen
- 2020 ● Uppdatering av värmecentralen - 20% av kostnaderna
Uppfört en uteplats
Fönster och dörrar - Justerat balkongdörrar och bytt tätlistor
- 2018 ● Takreparation
- 2017 ● Garage, belysning - Ledlampsarmatur installeras
- 2016-2017 ● Hiss - Nytt dörrmaskineri samt ny teknik
- 2016 ● Värme och ventilation i lägenheterna - Effektivare värmeåtervinning till lägre energikostnad
Samlingslokalen - Ventilation och värmeaggregat
- 2015 ● Garage, värme och ventilation - Fläktar som är effektivare, energisnålare och driftsäkrare 

Avtal med leverantörer

Hiss	Schindler Hiss AB
EI	Boo Energi AB
Städning	Optimal Trappstädning
Entrémattor	HR Björkmans AB
Kabel-TV / Internet	Telenor / Bitcom
Värme, varmvatten	Ängsbackens Samfällighet
Vatten, sophämtning	Nacka vatten o avfall
SBC	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning
Brandskydd	Anticimex
Tvättstuga	Entema AB
Tidningsinsamling	PreZero
Glasinsamling	LL Återvinning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ängsbackens samfällighetsförening, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar värme, varmvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 3% från och med 2023-08-01 och även höjdes hyran för lån av gästlägenheten till 100 kr / dygn.

Två lån som skulle läggas om är flyttade till Handelsbanken och de kommer även att överta kvarvarande två lån när de förfaller hos Swedbank.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av trappstädning, Optimal trappstädning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

✍

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 999 000	1 843 467	1 808 573	1 798 012
Resultat efter fin. poster	-605 911	-373 192	-667 117	-777 490
Soliditet (%)	5	8	9	12
Yttre fond	497 022	418 647	489 647	641 694
Taxeringsvärde	44 200 000	44 200 000	34 000 000	34 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	894	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 772	8 855	8 997	9 139
Skuldsättning per kvm	8 772	8 855	8 997	9 139
Sparande per kvm	120	250	181	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	150	31	25	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	14	23	46	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	59	48	45
Energikostnad per kvm	216	113	119	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	-	-	-
Räntekänslighet	9,81	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi undersöker möjligheten att göra om gemensamhetslokal till lägenheter för att få tillskott i ekonomin. Dels genom försäljning och sen livsvarig avgift.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 500 000	-	-	3 500 000
Upplåtelseavgifter	4 000	-	-	4 000
Fond, yttre underhåll	418 647	-40 625	119 000	497 022
Balanserat resultat	-1 912 661	-373 192	-119 000	-2 364 228
Årets resultat	-373 192	373 192	-605 911	-605 911
Eget kapital	1 636 794	0	-605 911	1 030 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 245 228
Årets resultat	-605 911
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
Totalt	-2 970 139
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll lanspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 970 139

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 999 000	1 843 467
Övriga rörelseintäkter	3	9 832	24 044
Summa rörelseintäkter		2 008 832	1 867 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 112 848	-912 937
Övriga externa kostnader	9	-102 209	-178 074
Personalkostnader	10	-48 999	-69 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 704	-859 765
Summa rörelsekostnader		-2 123 760	-2 020 056
RÖRELSERESULTAT		-114 928	-152 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 367	819
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496 350	-221 465
Summa finansiella poster		-490 983	-220 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-605 911	-373 192
ÅRETS RESULTAT		-605 911	-373 192

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	19 282 701	20 142 405
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 282 701	20 142 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 282 701	20 142 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 215	6 175
Övriga fordringar	14	672 910	550 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 600	43 802
Summa kortfristiga fordringar		728 725	600 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 152	28 288
Summa kassa och bank		25 152	28 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		753 877	629 147
SUMMA TILLGÅNGAR		20 036 578	20 771 552

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 504 000	3 504 000
Fond för yttre underhåll		497 022	418 647
Summa bundet eget kapital		4 001 022	3 922 647
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 364 228	-1 912 661
Årets resultat		-605 911	-373 192
Summa ansamlad förlust		-2 970 139	-2 285 853
SUMMA EGET KAPITAL		1 030 883	1 636 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	9 159 113
Summa långfristiga skulder		2 000 000	9 159 113
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 535 807	9 551 694
Leverantörsskulder		27 413	17 605
Skatteskulder		99 456	95 296
Övriga kortfristiga skulder		-1 639	-3 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	344 658	314 118
Summa kortfristiga skulder		17 005 695	9 975 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 036 578	20 771 552

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-114 928	-152 545
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	859 704	859 765
	744 776	707 219
Erhållen ränta	5 367	819
Erlagd ränta	-436 715	-215 993
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 428	492 045
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 126	20 479
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 698	-68 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 604	444 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 604	144 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	532 305	387 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	634 909	532 305

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Talludden 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,91 - 11,11 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 889 668	1 735 039
Hysesintäkter lokaler	0	900
Hysesintäkter garage	84 500	87 258
Hysesintäkter garage, moms	12 200	7 200
Hysesintäkter p-plats	500	0
Gemensamhetslokal	1 000	0
Nycklar/lås vidarefakturering	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 500	6 820
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	1 050	6 279
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämning	-5	-29
Summa	1 999 000	1 843 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	13 680	0
Övriga intäkter	-3 848	24 044
Summa	9 832	24 044

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	44 125
Städning enligt avtal	47 568	48 056
Hissbesiktning	11 044	2 364
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 500	0
Brandskydd	19 633	57 276
Gårdkostnader	0	3 654
Gemensamma utrymmen	4 341	7 285
Serviceavtal	5 902	8 741
Mattvätt/Hyrmattor	9 540	13 021
Fordon	200	0
Förbrukningsmaterial	40 397	4 717
Summa	168 125	189 238

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	3 246	0
Hyseslokaler	-2 300	0
Tvättstuga	12 012	19 346
Trapphus/port/entr	7 353	0
Övernattn./gästlägenhet	-3 080	0
VVS	0	7 690
Värmeanläggning/undercentral	95 741	0
Ventilation	16 725	975
Elinstallationer	0	2 731
Hissar	58 202	48 563
Tak	0	3 781
Summa	187 899	83 086

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	40 625
Summa	0	40 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	316 438	65 060
Uppvärmning	30 140	49 000
Vatten	109 438	124 291
Sophämtning/renhållning	51 397	73 249
Summa	507 413	311 600

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 802	40 123
Bredband	49 341	42 236
Samfällighetsavgifter	105 420	157 420
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Summa	249 411	288 387

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	10 032	9 492
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 200	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	32 500
Styrelseomkostnader	2 506	1 966
Fritids och trivselkostnader	2 153	388
Föreningskostnader	473	1 176
Förvaltningsarvode enl avtal	49 576	48 818
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	12 127
Administration	5 148	11 144
Konsultkostnader	12 319	27 827
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	25 000
OBS-konto	0	6 911
Summa	102 209	178 074

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	41 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	7 999	19 281
Summa	48 999	69 281

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	496 143	221 413
Kostnadsränta skatter och avgifter	207	1
Övriga räntekostnader	0	51
Summa	496 350	221 465

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 643 784	31 643 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 643 784	31 643 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 501 379	-10 641 614
Årets avskrivning	-859 704	-859 765
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 361 083	-11 501 379
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 282 701	20 142 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>530 000</i>	<i>530 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
Summa	44 200 000	44 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	-537 818	99 614
Inköp	0	-637 432
Utgående anskaffningsvärde	-537 818	-537 818
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	537 818	-99 614
Avskrivningar	0	637 432
Utgående avskrivning	537 818	537 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63 153	46 865
Klientmedel	0	503 386
Transaktionskonto	193 956	0
Borgo räntekonto	415 801	631
Summa	672 910	550 882

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	48 600	43 802
Summa	48 600	43 802

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Utlöpt	0,96 %	0	6 724 694
Swedbank	2026-05-25	3,09 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,39 %	2 652 000	2 827 000
Swedbank	2024-05-24	1,13 %	7 159 113	7 159 113
Handelsbanken	2024-10-30	5,05 %	6 724 694	0
Summa			18 535 807	18 710 807
Varav kortfristig del			16 535 807	9 551 694

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 363 287 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	6 348	9 638
Uppl kostnad Extern revisor	0	27 500
Uppl kostn räntor	95 448	35 813
Uppl kostnad arvoden	50 000	59 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	18 538
Förutbet hyror/avgifter	177 152	163 629
Summa	344 658	314 118

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 681 000	26 681 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjd avgift med 4% samt även höjning av avgift för garageplats till 650 kr/mån fr o m 240101.

Underskrifter

Saltsjö-Boo 24_04_15

Ort och datum

Stefan Andersson

Stefan Andersson
Ordförande

Bo Andreasson

Bo Andreasson
Styrelseledamot

M. Malmberg

Marianne Malmberg
Styrelseledamot

Magdalena Malmberg Kjellberg

Magdalena Malmberg Kjellberg
Styrelseledamot

Marylyn Andersson

Marylyn Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024_04_17

Torbjörn Larsson

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Talludden 2, org. nr 716420-4765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talludden 2 för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 professionell 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. Risken 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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Talludden 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 prövar 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.

Stockholm den 17 april 2024

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor