

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talludden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta seniorbostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka .

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ängsbackens samfällighet. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar värme och tappvarmvatten.

Styrelsen

Stefan Andersson	Ordförande
Marylyn Andersson	Ledamot
Bo Lennart Andreasson	Ledamot
Enna Moskuvaara	Ledamot
Marjo-Riitta Mäkinen	Ledamot

Henry Mäkinen	Suppleant
Inger Margareta Strindeborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Anita Ericsson
Liliane Ziakris Clevestam Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 27:2	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

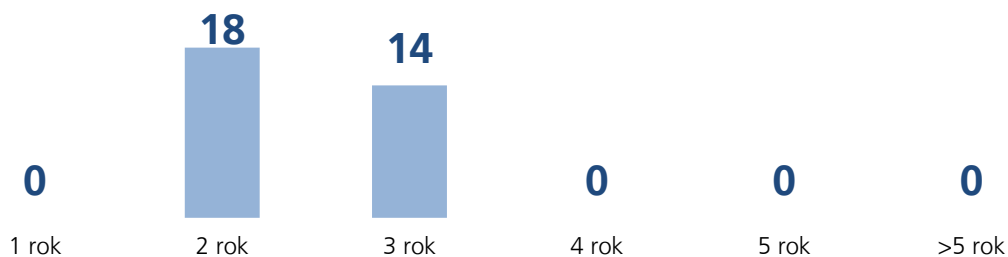
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1990 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 113 m², varav 2 113 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Trivselutrymme plan 2
Tvättstuga, garage samt cykelrum
Soprum, grovsoprum
Gym

Kommentar

Bibliotek

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 221114.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trasiga takpannor bytta	2022	
Tätat spricka i garaget	2022	
Ny rökgaslucka	2022	
Byggt ett gym	2022	
Trädgård, ekar	2022	Beskärning samt fällning
Byte hydraulolja hiss	2022	
Uppdatering av värmecentralen	2022	20% av kostnaderna
Ledlampsystem installerat	2021	Alla gemensamhetsutrymmen
Fönster och dörrar	2020	Justerat balkongdörrar och bytt tätlistor
Uppdatering av värmecentralen	2020	20% av kostnaderna
Div. målning	2020	Dörrar, entréer och hissar
Byte av mellanväggar på balkonger	2020	4 st. lägenheter
Uppfört en uteplats	2020	
Takreparation	2018	
Garage, belysning	2017	Ledlamparmatur installeras
Hiss	2016 - 2017	Nytt dörrmaskineri samt ny teknik
Träd på parksidan	2016	Beskurna
Värme och ventilation i lägenheterna	2016	Effektivare värmeåtervinning till lägre energikostnad
Samlingslokalen	2016	Ventilation och värmeaggregat
Garage, värme och ventilation	2015	Fläktar som är effektivare, energisnålare och driftsäkrare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ledningsspolning	2023	
OVK, obl ventilationskontroll	2023	
Gemensamhetslokal	2023	Byte belysning
Garageport	2023	Byte fjädrar o genomgång
Sophantering	2024	Ny lag sopsortering -24
Tvättstuga	2024	Byte av maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Städpoolen AB / Mickes fönsterputs o städ AB
Hiss	Schindler Hiss AB
Kabel-TV / Internet	Telenor / Bitcom
El	Boo Energi
Värme	Ängsbackens Samfällighet
Vatten	Nacka vatten o avfall
Sophämtning	Nacka vatten o avfall
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Brandskydd	Anticimex
Tvättstuga	Entema
Tidningsinsamling	PreZero
Glasinsamling	LL Återvinning AB

Övrig information

Diskussion förs om att ev. sälja samlingslokalen på plan 5 till byggare som kan göra om till en eller två lägenheter. Detta till förmån för vår ekonomi.

Föreningens ekonomi

Avgift för garageplats och gästrum är höjda under året samt så tas en avgift ut vid lån av lokalen på plan 5. Då vi skriver om två lån under 2023 är det inte omöjligt att vi måste se över avgifterna igen.

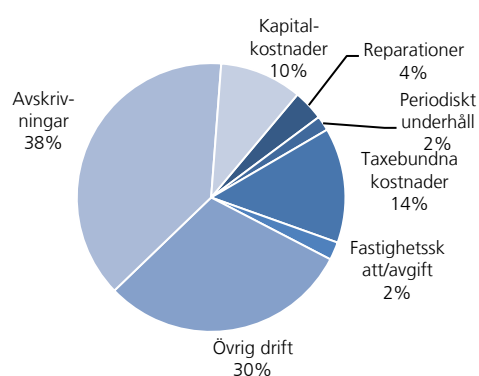
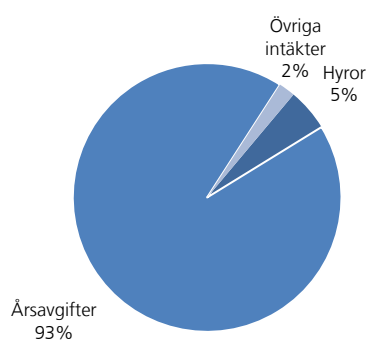
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 865	661 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 867 511	1 834 277
Finansiella intäkter	819	31
Minskning kortfristiga fordringar	20 479	18 850
	1 888 809	1 853 158
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 160 292	1 462 276
Finansiella kostnader	221 465	179 384
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 612	185 607
	1 744 369	2 127 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	532 305	387 865
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	144 440	-274 109

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggt och inrett ett gym. Bytt trasiga takpannor på hög- samt låghuset och i samband med detta rensat hängrännor. Tecknat avtal med Anticimex som gått igenom vårt brandskydd samt kommer att göra årlig brandsyn. Dafo Brand AB har installerat en ny rökgaslucka då den gamla inte fungerade. Fällt några träd på parksidan samt beskurit för att skydda husets fasader och för att slippa mycket löv i hängrännor. Schindler Hiss AB har utfört hydrauloljebyte samt servat hissen. Avtal för trädgårdsskötsel och snöröjning avslutades då detta var en stor post på utgiftskontot, vi sköter detta själva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	821	811	809	809
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 855	8 997	9 139	9 281
Elkostnad/m ² totalyta	31	25	27	22
Värmekostnad/m ² totalyta	23	46	46	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	48	45	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	85	100	111
Soliditet (%)	8	9	12	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-667	-777	-562
Nettoomsättning (tkr)	1 843	1 809	1 798	1 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 113 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 500 000	0	0	3 500 000
Upplåtelseavgifter	4 000	0	0	4 000
Fond för yttre underhåll	418 647	119 000	-190 000	489 647
S:a bundet eget kapital	3 922 647	119 000	-190 000	3 993 647
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 912 661	-119 000	-477 117	-1 316 544
Årets resultat	-373 192	-373 192	667 117	-667 117
S:a ansamlad förlust	-2 285 853	-492 192	190 000	-1 983 661
S:a eget kapital	1 636 794	-373 192	0	2 009 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 793 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-119 000</u>
summa balanserat resultat	-2 285 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

40 625

-2 245 228

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 843 467	1 808 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 044	25 704
Summa rörelseintäkter		1 867 511	1 834 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-912 937	-1 260 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 074	-145 280
Personalkostnader	Not 6	-69 281	-56 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-859 765	-859 765
Summa rörelsekostnader		-2 020 056	-2 322 041
RÖRELSERESULTAT		-152 545	-487 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		819	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 465	-179 384
Summa finansiella poster		-220 646	-179 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 192	-667 117
ÅRETS RESULTAT		-373 192	-667 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	20 142 405	21 002 170
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 142 405	21 002 170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 142 405	21 002 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 175	1 200
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	550 882	422 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 802	70 263
Summa kortfristiga fordringar		600 859	494 372
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		28 288	10 814
Summa kassa och bank		28 288	10 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		629 147	505 186
SUMMA TILLGÅNGAR		20 771 552	21 507 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 504 000	3 504 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	418 647	489 647
Summa bundet eget kapital		3 922 647	3 993 647
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 912 661	-1 316 544
Årets resultat		-373 192	-667 117
Summa ansamlad förlust		-2 285 853	-1 983 661
SUMMA EGET KAPITAL		1 636 794	2 009 986
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 159 113	16 710 807
Summa långfristiga skulder		9 159 113	16 710 807
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 551 694	2 300 000
Leverantörsskulder		17 605	95 448
Skatteskulder		95 296	92 416
Övriga skulder		-3 068	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	314 118	296 899
Summa kortfristiga skulder		9 975 645	2 786 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 771 552	21 507 356

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	24 år	24 år
Stomkomplett. medl. K3	24 år	24 år
Värmesystem K3	10-24 år	10-24 år
Fastighetsel K3	24 år	24 år
Hissar K3	9-35 år	9-35 år
Luftbehandlingssyst. K3	20-30 år	20-30 år
Stamledningar VA K3	24 år	24 år
Fasader/balkonger K3	14 år	14 år
Fönster/dörrar, port K3	14-40 år	14-40 år
Yttertak K3	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 735 039	1 713 958
Hyror lokaler	900	0
Hyror garage moms	7 200	7 200
Hyror garage	87 258	83 253
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Gästlägenhet	6 820	4 200
Öresutjämning	-29	-38
	1 843 467	1 808 573

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	15 556
	Övriga intäkter	24 044	10 148
		24 044	25 704
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	43 878
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 125	0
	Snöröjning/sandning	0	54 921
	Städning entreprenad	48 056	57 423
	Mattvätt/Hyrmattor	13 021	14 999
	Hissbesiktning	2 364	2 636
	Gemensamma utrymmen	7 285	249
	Gård	3 654	992
	Serviceavtal	8 741	10 964
	Förbrukningsmateriel	4 717	1 321
	Brandskydd	57 276	2 646
		189 238	190 028
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 346	2 104
	Entré/trapphus	0	9 594
	Lås	0	3 512
	VVS	7 690	9 334
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 275
	Ventilation	975	83 032
	Elinstallationer	2 731	8 963
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 384
	Hiss	48 563	0
	Tak	3 781	0
	Garage/parkering	0	18 680
		83 086	151 878
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	40 625	0
	Elinstallationer	0	190 000
		40 625	190 000
	Taxebundna kostnader		
	El	65 060	51 992
	Värme	49 000	98 000
	Vatten	124 291	101 078
	Sophämtning/renhållning	73 249	73 366
		311 600	324 435
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 123	38 563
	Samfällighetsavgift	157 420	281 886
	Bredband	42 236	36 800
		239 779	357 249
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 608	46 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	912 937	1 260 278

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	9 492	14 804
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	33 750
	Föreningskostnader	1 176	0
	Styrelseomkostnader	1 966	1 034
	Fritids- och trivselkostnader	388	5 628
	Förvaltningsarvode	48 818	40 943
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 169
	Administration	11 144	30 650
	Korttidsinventarier	12 127	1 000
	Konsultarvode	27 827	6 262
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 040
	Övriga driftskostnader	25 000	0
	OBS konto	6 911	0
		178 074	145 280
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	19 281	6 718
		69 281	56 718
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	148 686	148 686
	Yttertak K3	10 993	10 993
	Fasader/balkonger K3	81 253	81 253
	Fönster/dörrar och portar K3	67 554	67 554
	Stomkomplettering förening K3	82 286	82 286
	Stomkomplettering medlem K3	123 429	123 429
	Stamledningar VA K3	41 143	41 143
	Värmesystem K3	74 643	74 643
	Luftbehandlingssystem K3	123 126	123 126
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	69 943	69 943
	Hissar K3	36 709	36 709
		859 765	859 765

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 643 784	31 643 784
	Utgående anskaffningsvärde	31 643 784	31 643 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 641 614	-9 781 849
	Årets avskrivningar enligt plan	-859 765	-859 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 501 379	-10 641 614
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 142 405	21 002 170
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	530 000	530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	13 200 000
		44 200 000	34 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 200 000	34 000 000
		44 200 000	34 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 614	99 614
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 614	99 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 614	-99 614
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-99 614	-99 614
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 865	45 858
	Klientmedel hos SBC	503 386	377 051
	Räntekonto hos SBC	631	0
		550 882	422 909

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	24 500
	Vatten	0	5 640
	Försäkring	43 802	40 123
		43 802	70 263

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	489 647	641 694
	Reservering enligt stadgar	119 000	119 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 000	-271 047
	Vid årets slut	418 647	489 647

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,138 %	7 159 113	7 159 113	2024-05-24
	Swedbank	0,960 %	6 724 694	6 724 694	2023-01-25
	Swedbank	1,010 %	2 827 000	3 127 000	2023-05-25
	Swedbank	3,090 %	2 000 000	2 000 000	2026-05-25
	Summa skulder till kreditinstitut		18 710 807	19 010 807	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 551 694	-2 300 000	
			9 159 113	16 710 807	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 210 807 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 681 000	26 681 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	59 000	57 500
Sociala avgifter	18 538	9 617
Ränta	35 813	30 341
Avgifter och hyror	163 629	165 601
El	9 638	5 743
Sophämtning	0	597
Extern revisor	27 500	27 500
	314 118	296 899

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att byta fjädrar i garageporten och se över den då det blir kostsamt att byta till ny port. Planerar även för spolning av rör.

Styrelsens underskrifter

Nacka den 28/3 2023



Stefan Andersson
Ordförande

28/3-23



Marylyn Andersson
Ledamot

28/3-23



Bo Lennart Andreasson
Ledamot

28/3-23



Enna Moskuvaara
Ledamot

29/3-23



Marjo-Riitta Mäkinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Extern 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utvärderar, 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 revisionsred 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 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 2022 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 28 april 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se