

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talludden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10 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 80 procent. Samfälligheten förvaltar bergvärmeanläggning.

Styrelsen

Ann-Kristin Laver	Ordförande
Anders Ankelstam	Kassör
Jens Fredrik Torstensson	Ledamot
Andreas Ubbe Jansson Ubbe	Ledamot
Madeleine Wrang	Ledamot

Gustav Blomqvist	Suppleant
Elsa Marja Håkanson Svensson	Suppleant
Conny Michael Selsfors	Suppleant
Jenny Cecilia Waller	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. 

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Martin Berglind

Clas Borell

Marina Hellstrand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 27:1	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

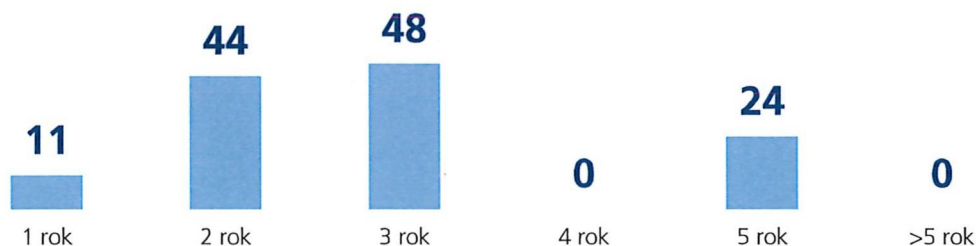
Fastigheten bebyggdes 1998 - 1999 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 272 m², varav 9 288 m² utgör boyta och 1 984 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Svenska UMTS-Nät AB

Yta

15 m²

Löptid

2022-12-31

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Gym

Gäst-lägenhet

Bastu och dusch

Föreningsexpedition

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat garage 3 plan samt p-däck	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Baggens Bygg Förvaltningsservice
Städning	HSB Städ
Snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning (AFF)
Kabel-TV	Telia, föreningen har eget ansvar för rep
El	Boo Energi
Sophämtning	LL-bolagen miljöopor, Urbaser restavfall
Elektroniska lås portar, garagegrindar mm	Säkerhetsintegrering AB
Parkering	Aimopark
Medlemskap	Bostadsrätterna
Kollektivt bredband	Telia
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 45 % kvinnor och 55 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år. 

Föreningens ekonomi

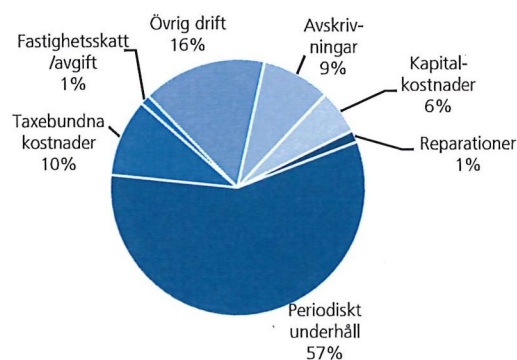
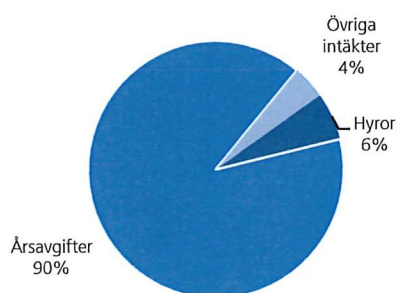
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-04 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 892 641	9 061 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 928 665	10 030 560
Finansiella intäkter	695	203
Minskning kortfristiga fordringar	1 852	99 714
Ökning av kortfristiga skulder	393 138	0
	10 324 350	10 130 477
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 551 733	5 429 214
Finansiella kostnader	960 143	1 134 736
Minskning av långfristiga skulder	384 000	384 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	351 860
	15 895 876	7 299 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 321 115	11 892 641
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 571 527	2 830 667

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av garage i 3 plan samt p-däck 900 kvm.

Stampsolning i samtliga lägenheter.

Filterbyte i vår värme/ventilations-anläggning i samtliga lägenheter.

Samfälligheten har avvecklat oljan och installerat en el-panna.

Skorstenen på Ängsbacken 4 togs ner i samband med renoveringen av p-däcket

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	960	940	942	918
Hyror/m ² hyresrättsyta	157	157	156	147
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 407	9 448	9 489	9 369
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	35	35	35	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	74	66	64	62
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	101	131	128
Soliditet (%)	15	20	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 045	2 004	2 085	1 326
Nettoomsättning (tkr)	9 882	9 825	9 799	9 680

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 288 m² bostäder och 1 984 m² lokaler.

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	16 095 000	0	0	16 095 000
Upplåtelseavgifter	6 721 000	0	0	6 721 000
Fond för yttre underhåll	6 363 982	2 733 690	-359 728	3 990 020
S:a bundet eget kapital	29 179 982	2 733 690	-359 728	26 806 020
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 370 891	-2 733 690	2 364 191	-6 001 392
Årets resultat	-7 044 866	-7 044 866	-2 004 463	2 004 463
S:a ansamlad förlust	-13 415 757	-9 778 556	359 728	-3 996 929
S:a eget kapital	15 764 225	-7 044 866	0	22 809 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 044 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 637 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 733 690
summa balanserat resultat	-13 415 757

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

6 363 982
-7 051 775

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 881 976	9 824 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 689	205 900
Summa rörelseintäkter		9 928 665	10 030 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 988 520	-4 779 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 784	-431 025
Personalkostnader	Not 6	-206 430	-218 812
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 462 349	-1 462 350
Summa rörelsekostnader		-16 014 082	-6 891 564
RÖRELSERESULTAT		-6 085 418	3 138 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		695	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-960 143	-1 134 736
Summa finansiella poster		-959 448	-1 134 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 044 866	2 004 463
ÅRETS RESULTAT		-7 044 866	2 004 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	97 642 189	99 104 538
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 642 189	99 104 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 642 189	99 104 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 037	89 081
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 048 085	11 585 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	496 341	523 307
Summa kortfristiga fordringar		6 588 462	12 197 491
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		457 202	421 552
Summa kassa och bank		457 202	421 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 045 664	12 619 042
SUMMA TILLGÅNGAR		104 687 852	111 723 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 816 000	22 816 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 363 982	3 990 020
Summa bundet eget kapital		29 179 982	26 806 020
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 370 891	-6 001 392
Årets resultat		-7 044 866	2 004 463
Summa ansamlad förlust		-13 415 757	-3 996 929
SUMMA EGET KAPITAL		15 764 225	22 809 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 151 580	61 197 580
Summa långfristiga skulder		60 151 580	61 197 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 216 000	26 554 000
Leverantörsskulder		469 509	142 650
Skatteskulder		17 966	15 742
Övriga skulder		0	7 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 068 571	997 008
Summa kortfristiga skulder		28 772 047	27 716 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 687 852	111 723 580

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Värmepump	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	8 920 433	8 733 484
Hyror lokaler	91 881	91 737
Hyror parkering moms	13 692	30 038
Hyror parkering	86 350	95 200
Hyror garage	385 253	480 419
Hyror carport	16 500	24 000
Kabel-TV intäkter	172	0
Bredbandsintäkter	318 800	311 600
Tvättstuga	23 730	29 140
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	0
Gästlägenhet	23 200	28 800
Öresutjämning	-19	241
	9 881 976	9 824 660

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	18 906
Försäkringsersättning	0	154 100
Övriga intäkter	46 689	32 894
	46 689	205 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	33 596	16 093
	Fastighetsskötsel gård beställning	216 675	6 250
	Snöröjning/sandning	64 545	30 757
	Städning entreprenad	136 584	133 152
	Städning enligt beställning	11 250	4 000
	Mattvätt/Hyrmattor	45 017	68 622
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 000
	Hissbesiktning	13 916	13 739
	Myndighetstillsyn	0	20 688
	Gård	1 274	1 977
	Serviceavtal	47 760	35 816
	Förbrukningsmateriel	4 875	5 056
	Brandskydd	38 239	16 047
	Fordon	317	0
		614 048	382 197
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 713	12 916
	Brf Lägenheter	0	812
	Gemensamma utrymmen	0	49 265
	Tvättstuga	0	14 903
	Källare	2 900	0
	Entré/trapphus	11 078	2 335
	Lås	15 578	0
	VVS	40 417	25 474
	Värmeanläggning/undercentral	9 613	37 249
	Ventilation	3 013	130 726
	Elinstallationer	26 727	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 625
	Hiss	8 244	55 030
	Tak	0	43 657
	Balkonger/altaner	62 289	0
	Mark/gård/utemiljö	22 350	5 689
	Garage/parkering	0	23 465
	Skador/klotter/skadegörelse	6 304	0
	Vattenskada	31 812	277 428
		249 038	682 574
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	96 483
	VVS	150 625	0
	Värmeanläggning	108 750	0
	Ventilation	425 289	63 963
	Garage/parkering	9 052 240	199 282
		9 736 904	359 728
	Taxebundna kostnader		
	El	103 794	96 170
	Värme	392 000	392 000
	Vatten	832 558	740 499
	Sophämtning/renhållning	339 223	318 936
	Grovsopor	0	27 253
		1 667 575	1 574 858

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
forts	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	237 187	219 619
	Självrisk	0	2 034
	Samfällighetsavgift	952 545	1 009 448
	Bredband	313 278	334 693
		1 503 010	1 565 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 946	214 226
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 988 520	4 779 377

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	38 802	26 868
	Juridiska åtgärder	25 118	136 291
	Inkassering avgift/hyra	5 503	10 800
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	37 550	36 250
	Föreningskostnader	1 590	438
	Styrelseomkostnader	300	953
	Fritids- och trivselkostnader	6 723	3 014
	Förvaltningsarvode	174 790	137 206
	Förvaltningsarvoden övriga	8 688	30 383
	Administration	11 625	9 713
	Korttidsinventarier	4 108	1 590
	Konsultarvode	32 928	28 957
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 370	8 110
		356 784	431 025

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	169 300	181 500
	Sociala kostnader	37 130	37 312
		206 430	218 812

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 166 050	1 166 050
	Förbättringar	296 299	296 300
		1 462 349	1 462 350
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 736 040	125 736 040
	Utgående anskaffningsvärde	125 736 040	125 736 040
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 631 502	-25 169 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 462 349	-1 462 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 093 851	-26 631 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 642 189	99 104 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 470 000	2 470 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 653 000	93 653 000
	Taxeringsvärde mark	59 050 000	59 050 000
		152 703 000	152 703 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	3 703 000	3 703 000
		152 703 000	152 703 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	637 432	637 432
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	637 432	637 432
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-637 432	-637 432
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-637 432	-637 432
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	84 168	89 375
	Momsavräkning	83 777	0
	Klientmedel hos SBC	4 813 410	11 471 090
	Fordringar	477	8 889
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
	Avräkning övrigt	15 750	15 750
		6 048 085	11 585 103

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	233 253	215 982
	Förvaltningsarvode	0	34 414
	Bredband/Kabel-TV	77 044	80 974
	Samfällighetsavgift	15 000	15 000
	Medlemsorganisation	8 290	8 290
	Övrigt förvaltningsarvode	0	6 075
	Vatten	53 110	53 110
	Värme	98 000	98 000
	Brandskydd	11 644	11 462
		496 341	523 307

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 990 020	1 852 520
	Reservering enligt stadgar	2 733 690	2 700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 728	-562 500
	Vid årets slut	6 363 982	3 990 020

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,660 %	17 149 580	17 149 580	2024-09-25
Swedbank	0,360 %	26 170 000	26 170 000	2024-08-23
Swedbank	1,410 %	27 024 000	27 216 000	2022-10-25
Swedbank	0,990 %	17 024 000	17 216 000	2023-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		87 367 580	87 751 580	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 216 000	-26 554 000	
		60 151 580	61 197 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 447 580 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	105 583 000	105 583 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	10 016	8 238
Sophämtning	7 601	0
Extern revisor	37 000	35 700
Ränta	121 436	147 784
Avgifter och hyror	882 438	795 207
Snöröjning/halkbekämpning	4 697	3 441
Vvs	5 383	0
Tele/Kabel-TV/Porttelefon	0	3 625
Ventilation	0	3 013
	1 068 571	997 008

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer en underhållsplan. Större arbeten är inte aktuella nu efter det stora arbetet med renovering av garage och p-däck.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Saltsjö-Boo den / 2022

Ann-Kristin Laver
Ordförande

Anders Ankelstam
Kassör

Jens Fredrik Torstensson
Ledamot

Andreas Ubbe Jansson Ubbe
Ledamot

Madeleine Wrang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Signera ÅR 6817.pdf

Unikt dokument-id:
eb1067b1-6fef-4ff4-9cc5-1553024716c5

Dokumentets fingeravtryck:
ca27773c753d3ebbe365c826cdec5b827be3716cd60c8519e41326ef35a4bedd2daba331cafb95b7283c
07303642072a90fd215a18b19b9257d07f4b1cd34620




Undertecknare

 <p>Jens Fredrik Torstensson Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: jens.torstensson@icloud.com Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.229.133.219 IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jens Fredrik Torstensson (19620919****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-10 12:47:16 UTC</p> 
 <p>Anders Ankelstam Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: anders@ankelstam.se Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 88.80.166.189 IP Plats: London, England, United Kingdom</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDERS ANKELSTAM (19620605****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-10 12:49:51 UTC</p> 
 <p>Andreas Ubbe Jansson Ubbe Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: andreasubbe@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 217.213.119.216 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Andreas Jansson Ubbe (19910124****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-10 15:45:20 UTC</p> 
 <p>Ann-kristin Laver Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: anki.laver@gmail.com Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.64.191.27 IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Eva Ann-Kristin Lavér (19500907****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-10 15:45:54 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

<p> Madeleine Wrang Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: madeleine.wrang@gmail.com Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 11 Samsung SM-A326B (smartphone) IP nummer: 213.64.191.74 IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MADELEINE WRANG (19400804****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-12 19:40:02 UTC</p> 
<p> Torbjörn Larsson Talludden 1 (6817)</p> <p>E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-13 09:47:28 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-13 09:47:28 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-05-13 09:47:28 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-13 09:47:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-13 09:46:54 UTC

Dokumentet lästes igenom av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-13 09:46:37 UTC

Dokumentet öppnades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-12 19:40:05 UTC

Dokumentet skickades till Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: ()

2022-05-12 19:40:02 UTC

Dokumentet signerades av Madeleine Wrang (madeleine.wrang@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 11 Samsung SM-A326B (smartmobil)
IP nummer: 213.64.191.74 - IP Plats: Saltsjö-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-12 19:39:57 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Madeleine Wrang (madeleine.wrang@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 11 Samsung SM-A326B (smartmobil)
IP nummer: 213.64.191.74 - IP Plats: Saltsjö-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:45:54 UTC

Dokumentet signerades av Ann-kristin Laver (anki.laver@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.191.27 - IP Plats: Saltsjö-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:45:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ann-kristin Laver (anki.laver@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.191.27 - IP Plats: Saltsjö-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:45:20 UTC

Dokumentet signerades av Andreas Ubbe Jansson Ubbe (andreasubbe@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.119.216 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:45:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Andreas Ubbe Jansson Ubbe (andreasubbe@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.119.216 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:44:39 UTC

Dokumentet lästes igenom av Andreas Ubbe Jansson Ubbe (andreasubbe@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.119.216 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-05-10 15:44:17 UTC Dokumentet lästes igenom av Ann-kristin Laver (anki.laver@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.191.27 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:43:55 UTC Dokumentet öppnades av Andreas Ubbe Jansson Ubbe
(andreasubbe@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.119.216 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 15:43:47 UTC Dokumentet öppnades av Ann-kristin Laver (anki.laver@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.191.27 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:51:59 UTC Dokumentet lästes igenom av Madeleine Wrang (madeleine.wrang@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 11 Samsung SM-A326B (smartmobil)
IP nummer: 213.64.191.74 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:51:25 UTC Dokumentet öppnades av Madeleine Wrang (madeleine.wrang@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 11 Samsung SM-A326B (smartmobil)
IP nummer: 213.64.191.74 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:49:51 UTC Dokumentet signerades av Anders Ankelstam (anders@ankelstam.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 88.80.166.189 - IP Plats: London, England, United Kingdom

2022-05-10 12:49:46 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Ankelstam
(anders@ankelstam.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 88.80.166.189 - IP Plats: London, England, United Kingdom

2022-05-10 12:49:27 UTC Dokumentet lästes igenom av Anders Ankelstam (anders@ankelstam.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 88.80.166.189 - IP Plats: London, England, United Kingdom

2022-05-10 12:47:55 UTC Dokumentet öppnades av Anders Ankelstam (anders@ankelstam.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 88.80.166.189 - IP Plats: London, England, United Kingdom

2022-05-10 12:47:16 UTC Dokumentet signerades av Jens Fredrik Torstensson
(jens.torstensson@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.229.133.219 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:47:11 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jens Fredrik Torstensson
(jens.torstensson@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.229.133.219 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:46:31 UTC Dokumentet lästes igenom av Jens Fredrik Torstensson
(jens.torstensson@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.229.133.219 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 12:46:18 UTC Dokumentet öppnades av Jens Fredrik Torstensson
(jens.torstensson@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.229.133.219 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden



2022-05-10 11:41:10 UTC Dokumentet skickades till Jens Fredrik Torstensson
(jens.torstensson@icloud.com)
Enhet: ()

2022-05-10 11:41:09 UTC Dokumentet skickades till Madeleine Wrang (madeleine.wrang@gmail.com)
Enhet: ()

2022-05-10 11:41:07 UTC Dokumentet skickades till Ann-kristin Laver (anki.laver@gmail.com)
Enhet: ()

2022-05-10 11:41:05 UTC Dokumentet skickades till Andreas Ubbe Jansson Ubbe
(andreasubbe@gmail.com)
Enhet: ()

2022-05-10 11:41:04 UTC Dokumentet skickades till Anders Ankelstam (anders@ankelstam.se)
Enhet: ()

2022-05-10 11:41:01 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2022-05-10 11:40:47 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Talludden 1, org. nr 716420-4757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talludden 1 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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

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 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 1 för år 2021 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

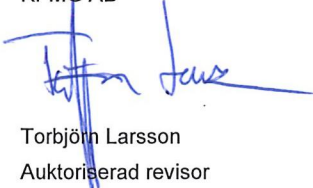
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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.

Solna den 13 maj 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor