



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talludden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 reservationen 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 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För reservationens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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. Resterande 20 procent ägs av brf Talludden 2. Samfälligheten förvaltar gemensam bergvärmeanläggning.

Styrelsen

Eva Ann-Kristin Lavér	Ordförande
Mats Anders Gustaf Ankelstam	Ledamot
Johnny Niklas Lindberg	Ledamot
Nils Peter Sundberg	Ledamot
Anita Madeleine Wrang	Ledamot
Jie Cao	Suppleant
Elsa Marja Håkanson Svensson	Suppleant
Conny Michael Selsfors	Suppleant
Andreas Jansson Ubbe	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Valberedning

Martin Berglind

Clas Borell

Marina Hellstrand

Daniel Moore

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-03. Extra stämma med anledning av proposition av styrelsen.

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 1988 - 1989 och består av 8 flerbostadshus.

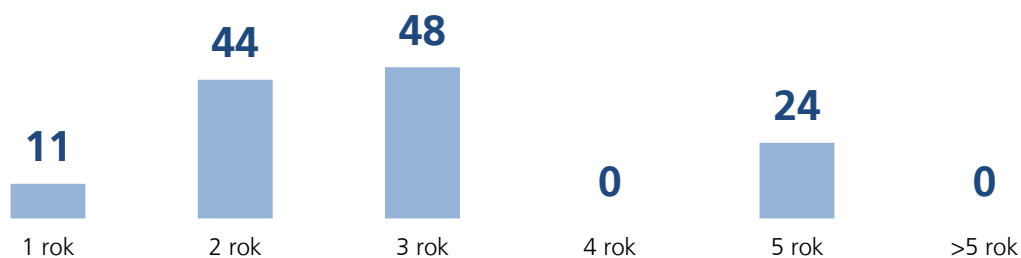
Värdeåret är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svenska UMTS-Nät AB	15 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Gym

Gäst-lägenhet

Bastu och dusch

Föreningsexpedition

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av garage 3 plan + p-däck med carportar	2019 - 2020	Resultatet av besiktningen påverkar storleken på renoveringen.
Planerat underhåll	År	
Renovera övre parkeringsdäck samt delar av de tre garageplanen	2021 - 2023	

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)
Hissavtal	ManKan Hiss AB
Kabel-TV	Telia, föreningen har eget ansvar för rep
El	Boo Energi
Sophämtning	LL-bolagen
Elektroniska lås portar, garagegrindar mm	Säkerhetsintegrering AB
Parkering	Q-park
Medlemskap	Bostadsrätterna
Kollektivt bredband	Telia
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex

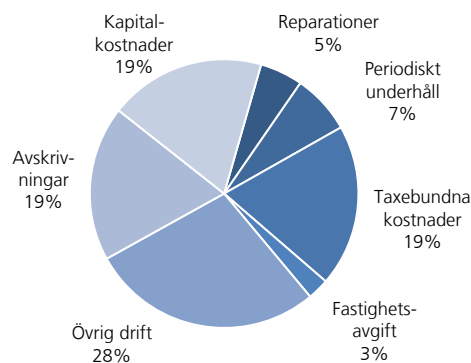
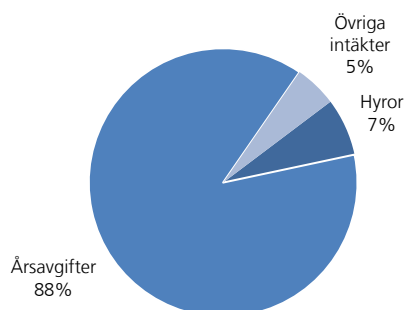
Föreningens ekonomi

Styrelsen har ännu inte fattat beslut om avgiftshöjning. Styrelsen lämnade en proposition till extra stämma 2019 angående försäljning av föreningens mark samt garage. Beslutet bordlades då stämman ville ha mer utförlig information om projektet. En extra stämma gällande samma fråga kommer att genomföras under 2020, efter det kan beslutet om avgiftshöjning ske. Därefter görs en flerårsbudget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 886 225	3 245 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 941 673	9 935 182
Finansiella intäkter	193	283
Medlemsinsatser	0	2 170 000
Ökning av kortfristiga skulder	234 822	0
	10 176 688	12 105 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 912 766	5 709 228
Finansiella kostnader	1 482 009	1 446 874
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 337 500
Ökning av kortfristiga fordringar	222 163	142 917
Minskning av långfristiga skulder	384 000	384 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	444 394
	7 000 938	9 464 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 061 974	5 886 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 175 749	2 640 553

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	942	934	929	927
Hyror/m ² hyresrättsyta	156	147	132	165
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 489	9 531	9 572	9 629
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	31	4
Värmekostnad/m ² totalyta	35	26	54	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	62	61	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	128	131	152
Soliditet (%)	19	17	14	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 085	1 326	-5 006	-1 371
Nettoomsättning (tkr)	9 799	9 680	9 699	9 760

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	1 852 520	1 657 281	-1 462 042	1 657 281
S:a bundet eget kapital	24 668 520	1 657 281	-1 462 042	24 473 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 948 632	-1 657 281	2 787 972	-7 079 323
Årets resultat	2 084 740	2 084 740	-1 325 930	1 325 930
S:a ansamlad förlust	-3 863 892	427 459	1 462 042	-5 753 393
S:a eget kapital	20 804 628	2 084 740	0	18 719 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 084 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 291 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 657 281
summa balanserat resultat	-3 863 892

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

562 500
-3 301 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 799 449	9 680 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 224	254 720
Summa rörelseintäkter		9 941 673	9 935 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 239 029	-5 029 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 416	-454 904
Personalkostnader	Not 6	-236 321	-225 092
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 462 350	-1 453 434
Summa rörelsekostnader		-6 375 116	-7 162 661
RÖRELSERESULTAT		3 566 557	2 772 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 482 009	-1 446 874
Summa finansiella poster		-1 481 816	-1 446 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 084 740	1 325 930
ÅRETS RESULTAT		2 084 740	1 325 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	100 566 888	102 029 238
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 566 888	102 029 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 566 888	102 029 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 569	26 229
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 767 724	5 620 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	696 052	488 363
Summa kortfristiga fordringar		9 500 345	6 135 110
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		387 745	355 066
Summa kassa och bank		387 745	355 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 888 089	6 490 176
SUMMA TILLGÅNGAR		110 454 977	108 519 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 816 000	22 816 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 852 520	1 657 281
Summa bundet eget kapital		24 668 520	24 473 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 948 632	-7 079 323
Årets resultat		2 084 740	1 325 930
Summa fritt eget kapital		-3 863 892	-5 753 393
SUMMA EGET KAPITAL		20 804 628	18 719 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 603 000	88 135 580
Summa långfristiga skulder		70 603 000	88 135 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 532 580	384 000
Leverantörsskulder		400 992	196 330
Skatteskulder		9 294	6 574
Övriga skulder		8 665	16 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 095 818	1 060 737
Summa kortfristiga skulder		19 047 349	1 663 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 454 977	108 519 415

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100	100
Värmeanläggning	25	25
Värmepump	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 745 522	8 674 042
Hyror lokaler	90 915	85 750
Hyror parkering moms	34 660	31 251
Hyror parkering	96 180	81 290
Hyror garage	444 097	449 080
Hyror carport	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	313 200	314 400
Elintäkter	0	6 400
Tvättstuga	15 230	0
Överlåtelse/pantsättning	0	4 405
Gästlägenhet	35 400	9 600
Öresutjämning	245	244
	9 799 449	9 680 462

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	24 740
Försäkringsersättning	87 954	0
Övriga intäkter	54 270	229 980
	142 224	254 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	72 838	53 436
	Fastighetskötsel gård beställning	9 351	66 881
	Snöröjning/sandning	63 247	82 753
	Städning entreprenad	130 152	126 732
	Städning enligt beställning	1 294	0
	Mattvätt/Hyrmattor	63 230	59 639
	Hissbesiktning	16 866	43 888
	Myndighetstillsyn	3 868	0
	Gemensamma utrymmen	1 507	0
	Sophantering	0	12 500
	Gård	251	886
	Serviceavtal	32 640	165 563
	Förbrukningsmateriel	2 683	10 154
	Störningsjour och larm	3 705	0
	Brandskydd	0	8 813
	Fordon	300	79
		401 932	631 325
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	127 212
	Hyseslägenheter	7 413	0
	Brf Lägenheter	8 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 988
	Tvättstuga	11 115	1 750
	Sophantering/återvinning	13 520	0
	Källare	0	7 651
	Entré/trapphus	0	5 133
	Lås	11 996	3 315
	VVS	29 511	4 486
	Värmeanläggning/undercentral	67 622	179 677
	Ventilation	44 932	7 557
	Elinstallationer	2 714	37 964
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 281	15 672
	Hiss	0	20 937
	Balkonger/altaner	513	2 769
	Mark/gård/utemiljö	48 074	500
	Garage/parkering	58 469	500
	Vattenskada	99 239	92 554
		408 774	514 665
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	243 427
	Elinstallationer	0	311 865
	Hiss	562 500	906 750
		562 500	1 462 042
	Taxebundna kostnader		
	El	93 207	104 991
	Värme	392 000	294 000
	Vatten	716 744	694 612
	Sophämtning/renhållning	315 370	329 667
	Grovsopor	20 489	27 093
		1 537 810	1 450 363

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	209 230	181 265
	Självrisk	46 400	0
	Samfällighetsavgift *	525 824	253 000
	Bredband	338 782	331 514
		1 120 236	765 779
	* Två extra betalningar har skett under 2019 utöver ordinarie kvartalsaviseringar.		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	207 778	205 058
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 239 029	5 029 232
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	22 036	22 482
	Juridiska åtgärder	145 625	125 782
	Inkassering avgift/hyra	8 075	10 300
	Hysesförluster	110	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 750	31 250
	Föreningskostnader	1 337	7 460
	Styrelseomkostnader	3 261	1 729
	Fritids- och trivselkostnader	11 428	4 896
	Förvaltningsarvode	133 456	128 332
	Förvaltningsarvodena övriga	28 476	24 387
	Administration	14 357	19 645
	Korttidsinventarier	2 739	0
	Konsultarvode	24 356	70 513
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 960	7 810
		437 416	454 904
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	194 053	182 837
	Sociala kostnader	42 268	42 255
		236 321	225 092
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 166 050	1 157 134
	Förbättringar	296 300	296 300
		1 462 350	1 453 434

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 736 040	124 398 540
	Nyanskaffningar	0	1 337 500
	Utgående anskaffningsvärde	125 736 040	125 736 040
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 706 802	-22 253 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 462 350	-1 453 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 169 152	-23 706 802
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 566 888	102 029 238
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 470 000	2 470 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 653 000	83 017 000
	Taxeringsvärde mark	59 050 000	34 910 000
		152 703 000	117 927 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	114 910 000
	Lokaler	3 703 000	3 017 000
		152 703 000	117 927 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	637 432	637 432
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	637 432	637 432
	Akkumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	80 311	68 841
	Klientmedel hos SBC	8 674 229	5 531 158
	Fordringar	13 184	13 083
	Fordringar kreditfakturor	0	7 436
		8 767 724	5 620 518

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		199 984	191 049
	Förvaltningsarvode		34 414	33 364
	Bredband/Kabel-TV		83 205	83 805
	Samfällighetsavgift		15 000	15 000
	Medlemsorganisation		8 110	7 960
	Övrigt förvaltningsarvode		6 075	6 075
	Vatten		53 110	53 110
	Värme		98 000	98 000
	Elinstallationer, kreditfaktura		110 200	0
	Försäkringsersättning		87 954	0
			696 052	488 363

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		1 657 281	1 657 324
	Reservering enligt stadgar		1 657 281	1 657 281
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 462 042	-1 657 324
	Vid årets slut		1 852 520	1 657 281

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,990 %	17 408 000	17 600 000	2023-10-25
Swedbank	1,520 %	26 170 000	26 170 000	2021-08-25
Swedbank	1,410 %	27 408 000	27 600 000	2022-10-25
Swedbank	1,210 %	17 149 580	17 149 580	2020-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		88 135 580	88 519 580	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 532 580	-384 000	
		70 603 000	88 135 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 215 580 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 583 000	105 583 000

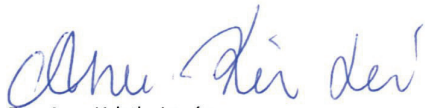
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	8 473	7 612
	Sophämtning	8 261	6 805
	Extern revisor	35 700	35 700
	Ränta	175 778	249 421
	Avgifter och hyror	842 612	755 027
	Snöröjning/halkbekämpning	1 794	6 172
	Självrisk	23 200	0
		1 095 818	1 060 737

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har lagt en proposition angående försäljning av föreningens mark, kallad dungen, samt försäljning av föreningens garage. Förslaget bordlades då föreningsmedlemmarna önskade mer utförligt information om förslaget. Besiktning av garaget har genomförts och det visade en hel del som behövde åtgärdas. För att få större kunskap om behovet av renovering är en djupare besiktning beställd där vi även får en mera precis kunskap om de ekonomiska konsekvenserna.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖ-BOO den 29 / 4 2020



Eva Ann-Kristin Lavér
Ordförande



Mats Anders Gustaf Ankelstam
Ledamot



Johnny Niklas Lindberg
Ledamot



Nils Peter Sundberg
Ledamot



Anita Madeleine Wrang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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 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. 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 1 för år 2019 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 försumelse 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 12 maj 2020

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 745 000	8 745 522	8 666 000
Hyror lokaler	90 000	90 915	73 000
Hyror parkering moms	31 000	34 660	64 000
Hyror parkering	94 000	96 180	83 000
Hyror garage	418 000	444 097	452 000
Hyror carport	24 000	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	312 000	313 200	313 000
Elintäkter	0	0	19 000
Tvättstuga	20 000	15 230	20 000
Gästlägenhet	30 000	35 400	10 000
Öresutjämning	0	245	0
Försäkringsersättning	0	87 954	0
Övriga intäkter	30 000	54 270	60 000
	9 794 000	9 941 673	9 784 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-74 000	-72 838	-56 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-39 000	-9 351	-17 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-63 247	-60 000
Städning entreprenad	-131 000	-130 152	-130 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 294	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-63 000	-63 230	-61 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-75 000	0	0
Hissbesiktning	-46 000	-16 866	-18 000
Myndighetstillsyn	0	-3 868	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 507	0
Sophantering	-10 000	0	-6 000
Gård	-8 000	-251	-7 000
Serviceavtal	-173 000	-32 640	-222 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-2 683	-8 000
Störningsjour och larm	0	-3 705	0
Brandskydd	-25 000	0	-21 000
Fordon	0	-300	0
	-720 000	-401 932	-609 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-385 000	0	-333 000
Hyreslägenheter	0	-7 413	0
Brf Lägenheter	0	-8 375	0
Tvättstuga	0	-11 115	0
Sophantering/återvinning	0	-13 520	0
Lås	0	-11 996	0
VVS	0	-29 511	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-67 622	0
Ventilation	0	-44 932	0
Elinstallationer	0	-2 714	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 281	0
Balkonger/altaner	0	-513	0
Mark/gård/utemiljö	0	-48 074	0
Garage/parkering	0	-58 469	0
Vattenskada	0	-99 239	0
	-385 000	-408 774	-333 000

Periodiskt underhåll			
Ventilation	-80 000	0	0
Hiss	0	-562 500	0
Mark/gård/utemiljö	-15 000	0	0
	-95 000	-562 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-93 207	-109 000
Värme	-392 000	-392 000	-500 000
Vatten	-750 000	-716 744	-693 000
Sophämtning/renhållning	-343 000	-315 370	-342 000
Grovsopor	-29 000	-20 489	-28 000
	-1 624 000	-1 537 810	-1 672 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-218 000	-209 230	-231 000
Självrisk	0	-46 400	0
Samfällighetsavgift	-510 000	-525 824	-60 000
Bredband	-335 000	-338 782	-334 000
	-1 063 000	-1 120 236	-625 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-208 000	-207 778	-208 000
	-208 000	-207 778	-208 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-24 000	-22 036	-40 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-145 625	0
Inkassering avgift/hyra	-7 000	-8 075	0
Hysesförluster	0	-110	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-33 750	-47 000
Föreningskostnader	-8 000	-1 337	0
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 261	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-11 428	-7 000
Förvaltningsarvode	-160 000	-133 456	-132 000
Förvaltningsarvoden övriga	-26 000	-28 476	-49 000
Administration	-35 000	-14 357	-31 000
Korttidsinventarier	0	-2 739	0
Konsultarvode	-15 000	-24 356	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 960	-8 000
	-424 000	-437 416	-316 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-172 000	-175 800	-168 400
Övriga arvoden	-12 000	-18 253	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-42 268	-54 800
	-240 000	-236 321	-229 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 167 000	-1 166 050	-1 153 000
Förbättringar	-297 000	-296 300	-297 000
	-1 464 000	-1 462 350	-1 450 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 223 000	-6 375 116	-5 442 200
RÖRELSERESULTAT	3 571 000	3 566 557	4 341 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	192	0
Låneräntor	-1 155 000	-1 482 009	-1 378 000
	-1 155 000	-1 481 816	-1 378 000
RESULTAT	2 416 000	2 084 740	2 963 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE