



Välkommen till årsredovisningen för Brf Talludden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 27:1	1989	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 9 438 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 422 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Kristin Eva Lavér	Ordförande
Jenny Waller	Styrelseledamot
Jens Torstensson	Styrelseledamot
Kristian Antunovic	Styrelseledamot
Madeleine Wrang	Styrelseledamot
Andreas Jansson Ubbe	Suppleant
Conny Selsfors	Suppleant
Gustav Blomqvist	Suppleant
Liv Maria Margareta Crona	Suppleant

Valberedning

Torsten Thörne, Romina Fara, Caroline Djurfeldt

Firmateckning

Firma tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

KPMG Revisor Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya motordrivna garagegrindar via fjärrkontroll/befintliga låsbrickor
- 2023 ● Takbesiktning samt åtgärder av div. skador
Översyn av hissar och dess larmsystem
Fönster i vår brf som vetter mot 222 Värmdöleden har fått förstärkt bullerskydd.
- 2021-2022 ● Renoverat garage 3 plan samt p-däck

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av samtliga vindskivor i vår fastighet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Boo Energi
Elektroniska lås, portar	Säkerhetsintegrering AB
Fastighetsskötsel	Bagens Bygg förvaltningsservice
Gångmattor Ängsbacken 4	Elis Textil Service AB
Hissar	Stockholm Hiss&Elteknik AB
Kabel TV	Telia, brf har eget ansvar för rep, avslutas 25/3-25
Kollektivt bredband	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC
Medlemskap	Bostadsrätterna
Parkering	Aimopark
Snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning (AFF)
Sophämtning	LL-bolagen Miljöavfall
Sophämtning	Urbaser restavfall, matavfall
Städning	HSB Städ
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex

Tvättstugan Ängsbacken 4 Electrolux Laundry system Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Ängsbacken, med en andel på 80%.

Samfälligheten förvaltar bergvärmeanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Brf Talludden 2 har övergått till fjärrvärme okt 2024 och är inte längre aktiva medlemmar i Samfälligheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 629 796	10 489 292	10 211 660	9 881 976
Resultat efter fin. poster	-38 703	1 136 181	47 699	-7 044 866
Soliditet (%)	16	16	15	15
Yttre fond	4 834 391	2 700 000	1 657 281	6 363 982
Taxeringsvärde	205 650 000	205 650 000	205 650 000	152 703 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	953	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 612	8 641	9 216	9 407
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 553	7 579	7 612	8 850
Sparande per kvm totalyta, kr	230	281	345	421
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	11	11	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	110	9	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	115	118	68	84
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	240	88	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	1,80	-	-
Räntekänslighet (%)	8,79	9,07	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Är resultatet negativt?

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 095 000	-	-	16 095 000
Upplåtelseavgifter	6 721 000	-	-	6 721 000
Fond, yttre underhåll	2 700 000	-599 299	2 733 690	4 834 391
Balanserat resultat	-9 704 075	1 735 480	-2 733 690	-10 702 285
Årets resultat	1 136 181	-1 136 181	-38 703	-38 703
Eget kapital	16 948 106	0	-38 703	16 909 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 968 595
Årets resultat	-38 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 733 690
Totalt	-10 740 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	478 788
Balanseras i ny räkning	-10 262 200

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 629 796	10 489 292
Övriga rörelseintäkter	3	47 748	21 243
Summa rörelseintäkter		10 677 544	10 510 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 665 750	-5 700 986
Övriga externa kostnader	9	-386 889	-414 477
Personalkostnader	10	-250 404	-242 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 192 113	-1 474 134
Summa rörelsekostnader		-8 495 157	-7 832 360
RÖRELSERESULTAT		2 182 387	2 678 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 459	21 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 245 549	-1 563 817
Summa finansiella poster		-2 221 090	-1 541 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 703	1 136 181
ÅRETS RESULTAT		-38 703	1 136 181

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	94 457 772	94 717 494
Maskiner och inventarier	13	54 215	63 647
Summa materiella anläggningstillgångar		94 511 987	94 781 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 511 987	94 781 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84 624	55 106
Övriga fordringar	14	11 165 465	9 377 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	591 702	494 872
Summa kortfristiga fordringar		11 841 791	9 927 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		570 752	514 602
Summa kassa och bank		570 752	514 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 412 542	10 442 544
SUMMA TILLGÅNGAR		106 924 529	105 223 686

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 816 000	22 816 000
Fond för yttre underhåll		4 834 391	2 700 000
Summa bundet eget kapital		27 650 391	25 516 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 702 285	-9 704 075
Årets resultat		-38 703	1 136 181
Summa ansamlad förlust		-10 740 988	-8 567 894
SUMMA EGET KAPITAL		16 909 403	16 948 106
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	43 319 580	0
Summa långfristiga skulder		43 319 580	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 992 000	86 599 580
Leverantörsskulder		437 098	129 773
Skatteskulder		56 258	103 694
Övriga kortfristiga skulder		755 748	10 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 454 443	1 432 070
Summa kortfristiga skulder		46 695 547	88 275 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 924 529	105 223 686

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 182 387	2 678 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 192 112	1 474 134
	4 374 499	4 152 310
Erhållen ränta	24 459	21 823
Erlagd ränta	-1 677 820	-1 348 638
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 721 138	2 825 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 290	8 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 459 818	-123 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 030 665	2 710 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 922 958	-75 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 922 958	-75 437
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-288 000	-384 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-288 000	-384 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 819 707	2 250 806
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 635 253	7 384 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 454 961	9 635 253

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Talludden 1 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer	12,5 %
Byggnad	1,13 - 4,68 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 276 744	9 232 326
Hysesintäkter lokaler	63 249	59 379
Hysesintäkter garage	532 977	548 900
Hysesintäkter p-plats	170 376	128 257
Hysesintäkter p-plats, moms	66 660	34 112
Deb. fastighetsskatt	39 780	39 780
Bredband	319 200	319 200
Elintäkter laddstolpe moms	26 951	6 735
Hysesintäkter gym	15 600	22 500
Tvättstugeavgifter	47 385	50 130
Bastu	1 696	210
Övernattnings-/gästlägenhet	40 663	31 030
Påminnelseavgift	1 200	840
Dröjsmålsränta	320	444
Pantsättningsavgift	6 541	5 250
Överlåtelseavgift	15 763	7 878
Administrativ avgift	931	0
Övriga fakturerade kostnader	980	0
Vidarefakturerade kostnader	2 786	2 325
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Summa	10 629 796	10 489 292

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 343
Övriga intäkter	10 560	4 900
Försäkringssättning	37 188	0
Summa	47 748	21 243

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	107 976	24 259
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	283 729	0
Städning enligt avtal	150 972	144 060
Besiktningar	32 689	0
Hissbesiktning	16 051	14 959
Brandskydd	37 854	47 367
Bevakning	15 380	0
Myndighetstillsyn	3 945	0
Gårdkostnader	9 392	45 785
Gemensamma utrymmen	13 866	45 986
Garage/parkering	0	3 152
Snöröjning/sandning	114 191	228 636
Serviceavtal	41 269	6 600
Mattvätt/Hyrmattor	35 993	42 454
Fordon	2 427	0
Förbrukningsmaterial	12 823	6 744
Summa	878 557	610 002

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29 001	0
Installationer	0	5 325
Bostadsrättslägenheter	0	8 463
Tvättstuga	20 826	1 629
Trapphus/port/entr	29 154	9 721
Källarutrymmen	0	10 906
Dörrar och lås/porttele	89 022	36 930
Bastu/pool	0	5 165
Övriga gemensamma utrymmen	0	137 730
VVS	128 213	39 872
Ventilation	406 926	129 887
Einstallationer	0	-170 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	14 344
Hissar	47 778	153 559
Fönster	6 173	0
Garage/parkering	9 549	28 558
Vattenskada	77 071	26 478
Skador/klotter/skadegörelse	2 938	0
Summa	846 650	438 317

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	72 500
VVS	0	161 424
Värmeanläggning	452 800	0
Ventilation	0	222 500
Tak	0	142 875
Garage/parkering	25 988	0
Summa	478 788	599 299

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	119 194	131 179
Uppvärmning	531 888	1 256 321
Vatten	1 310 358	1 352 081
Sophämtning/renhållning	239 406	372 509
Summa	2 200 845	3 112 090

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	260 185	259 224
Skadedjursförsäkring	29 238	0
Självrisk	85 103	0
Kabel-TV	7 860	0
Bredband	335 454	348 008
Samfällighetsavgifter	264 450	60 510
Fastighetsskatt	278 620	273 536
Summa	1 260 910	941 278

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 320	0
Tele- och datakommunikation	25 959	12 346
Juridiska åtgärder	95 970	20 250
Inkassokostnader	4 287	2 747
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	46 686
Revisionsarvoden extern revisor	750	49 750
Styrelseomkostnader	3 665	1 256
Fritids och trivselkostnader	5 098	26 848
Föreningskostnader	19 038	17 692
Förvaltningsarvode enl avtal	153 816	147 534
Överlåtelsekostnad	24 243	13 391
Pantsättningskostnad	15 309	8 668
Korttidsinventarier	3 299	7 488
Administration	9 559	6 118
Konsultkostnader	13 884	44 525
Tidningar och facklitteratur	202	689
Bostadsrätterna Sverige	8 490	8 490
Summa	386 889	414 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	203 900	197 300
Arbetsgivaravgifter	46 504	45 462
Summa	250 404	242 762

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 245 549	1 563 709
Dröjsmålsränta	0	104
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	2 245 549	1 563 817

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 736 040	125 736 040
Årets inköp	1 922 958	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 658 998	125 736 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 018 546	-29 556 202
Årets avskrivning	-2 182 680	-1 462 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 201 226	-31 018 546
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 457 772	94 717 494
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 470 000</i>	<i>2 470 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 600 000	137 600 000
Taxeringsvärde mark	68 050 000	68 050 000
Summa	205 650 000	205 650 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	712 869	637 432
Inköp	0	75 437
Utgående anskaffningsvärde	712 869	712 869
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-649 222	-637 432
Avskrivningar	-9 432	-11 790
Utgående avskrivning	-658 654	-649 222
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 215	63 647

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	250 490	228 250
Momsavräkning	0	13 313
Övriga kortfristiga fordringar	15 015	0
Avräkning övrigt	15 750	15 750
Transaktionskonto	9 813 910	8 052 478
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	11 165 465	9 377 964

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	33 678	27 252
Förutbet fjärrvärme	122 500	98 000
Förutbet försäkr premier	250 453	237 416
Förutbet kabel-TV	3 930	0
Förutbet vatten	66 388	53 110
Förutbet bredband	78 294	77 044
Upplupna intäkter	36 459	2 050
Summa	591 702	494 872

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,80 %	26 496 000	26 640 000
Swedbank	2025-09-25	2,80 %	16 496 000	16 640 000
Swedbank	2026-09-25	2,42 %	17 149 580	17 149 580
Swedbank	2026-09-25	2,42 %	26 170 000	26 170 000
Summa			86 311 580	86 599 580
Varav kortfristig del			42 992 000	86 599 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 391 580 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	490 365	48 421
Uppl kostn el	10 961	11 665
Uppl kostnad Extern revisor	0	43 000
Uppl kostn räntor	958 765	391 036
Uppl kostn vatten	49 540	0
Uppl kostn bredband	178	0
Förutbet hyror/avgifter	944 634	937 948
Summa	2 454 443	1 432 070

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	105 583 000	105 583 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann-Kristin Eva Lavér
Ordförande

Jenny Waller
Styrelseledamot

Jens Torstensson
Styrelseledamot

Kristian Antunovic
Styrelseledamot

Madeleine Wrang
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Torbjorn Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 20:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 16:19

DOCUMENT ID:

ByZ3t6N5lle

ENVELOPE ID:

Hknt6Vqxlx-ByZ3t6N5lle

DOCUMENT NAME:

Brf Talludden 1, 716420-4757 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Fredrik Torstensson jens.torstensson@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:26 08.05.2025 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.32
2. Eva Ann-Kristin Laver anki.laver@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:27 08.05.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.102.34
3. KRISTIAN JOSIP ANTUNOVIC kristian.talludden@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 19:53 08.05.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.114.133
4. ANITA MADELEINE WRANG madeleine.wrang@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 03:22 08.05.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 46.21.98.93
5. JENNY WALLER jenny.waller@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 18:18 09.05.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.162.6
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2025 20:05 09.05.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en 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, förfälskning, 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 2024 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 förtlöpande 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 20:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 16:19

DOCUMENT ID:

rkQ3FpV9elg

ENVELOPE ID:

B1ghFTE9eel-rkQ3FpV9elg

DOCUMENT NAME:

Talludden 1 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	09.05.2025 20:04	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	09.05.2025 20:04	Low	IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed