

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talludden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Eva Ann-Kristin Lavér	Ordförande	
Mats Anders Gustaf Ankelstam	Kassör	
Johnny Niklas Lindberg	Ledamot	
Anita Madeleine Wrang	Ledamot	
Nils Petter Sundberg	Ledamot	Avgått
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

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Martin Berglind

Clas Borell

Marina Hellstrand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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.

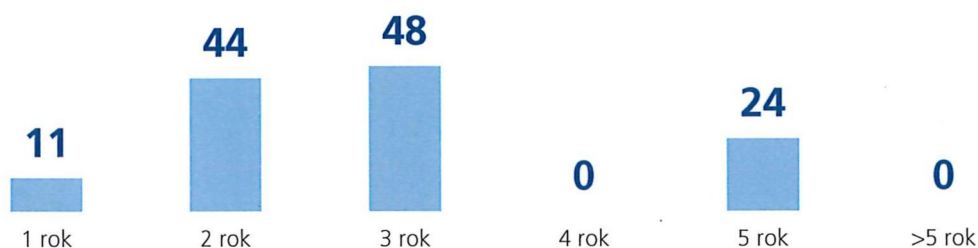
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 272 m², varav 9 288 m² utgör lägenhetsyta 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 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

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- 2026	

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 miljösopor, Urbaser restavfall
Elektroniska lås portar, garagegrindar mm	Säkerhetsintegrering AB
Parkering	Aimopark
Medlemskap	Bostadsrätterna
Kollektivt bredband	Telia
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB

Föreningens ekonomi

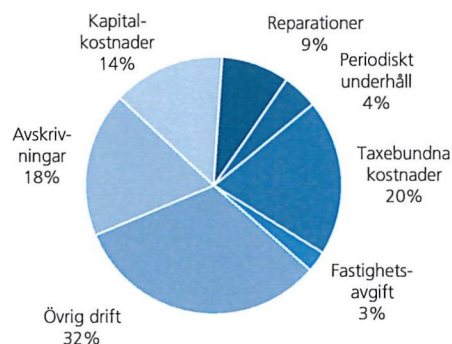
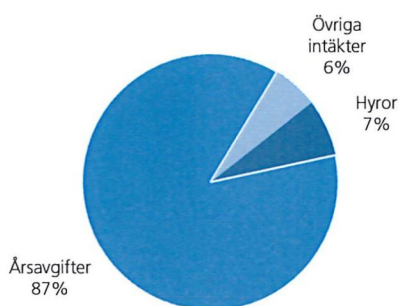
Garageplatserna har höjts med 100 kr och kostar nu 500 kr/månad fr o m 1/1 2021.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 061 974	5 886 225
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 030 560	9 941 673
Finansiella intäkter	203	193
Minskning kortfristiga fordringar	99 714	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	234 822
	10 130 477	10 176 688
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 429 214	4 912 766
Finansiella kostnader	1 134 736	1 482 009
Ökning av kortfristiga fordringar	0	222 163
Minskning av långfristiga skulder	384 000	384 000
Minskning av kortfristiga skulder	351 860	0
	7 299 810	7 000 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 892 641	9 061 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 830 667	3 175 749

*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 1 429 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

Inför renovering av parkeringsdäcket och garaget har flera besiktningar utförts för att säkerställa rätt beslut beträffande omfattningen av renoveringsbehovet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	940	942	918	914
Hyror/m ² hyresrättsyta	157	156	147	132
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 448	9 489	9 369	9 410
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	9	31
Värmekostnad/m ² totalyta	35	35	26	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	64	62	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	131	128	131
Soliditet (%)	20	19	17	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 004	2 085	1 326	-5 006
Nettoomsättning (tkr)	9 825	9 799	9 680	9 699

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	3 990 020	2 700 000	-562 500	1 852 520
S:a bundet eget kapital	26 806 020	2 700 000	-562 500	24 668 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 001 392	-2 700 000	2 647 240	-5 948 632
Årets resultat	2 004 463	2 004 463	-2 084 740	2 084 740
S:a ansamlad förlust	-3 996 929	-695 537	562 500	-3 863 892
S:a eget kapital	22 809 091	2 004 463	0	20 804 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 004 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 301 392
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-2 700 000</u>
summa balanserat resultat	-3 996 929

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

	<u>359 728</u>
	-3 637 201

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

A

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 824 660	9 799 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 900	142 224
Summa rörelseintäkter		10 030 560	9 941 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 779 377	-4 239 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 025	-437 416
Personalkostnader	Not 6	-218 812	-236 321
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 462 350	-1 462 350
Summa rörelsekostnader		-6 891 564	-6 375 116
RÖRELSERESULTAT		3 138 996	3 566 557
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 736	-1 482 009
Summa finansiella poster		-1 134 533	-1 481 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 004 463	2 084 740
ÅRETS RESULTAT		2 004 463	2 084 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	99 104 538	100 566 888
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 104 538	100 566 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 104 538	100 566 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		89 081	36 569
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	11 585 103	8 767 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	523 307	696 052
Summa kortfristiga fordringar		12 197 491	9 500 345
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		421 552	387 745
Summa kassa och bank		421 552	387 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 619 042	9 888 089
SUMMA TILLGÅNGAR		111 723 580	110 454 977

A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 816 000	22 816 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 990 020	1 852 520
Summa bundet eget kapital		26 806 020	24 668 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 001 392	-5 948 632
Årets resultat		2 004 463	2 084 740
Summa fritt eget kapital		-3 996 929	-3 863 892
SUMMA EGET KAPITAL		22 809 091	20 804 628
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 197 580	70 603 000
Summa långfristiga skulder		61 197 580	70 603 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 554 000	17 532 580
Leverantörsskulder		142 650	400 992
Skatteskulder		15 742	9 294
Övriga skulder		7 509	8 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	997 008	1 095 818
Summa kortfristiga skulder		27 716 909	19 047 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 723 580	110 454 977

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	2020	2019
Byggnader	100	100
Värmeanläggning	25	25
Värmepump	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 733 484	8 745 522
Hyror lokaler	91 737	90 915
Hyror parkering moms	30 038	34 660
Hyror parkering	95 200	96 180
Hyror garage	480 419	444 097
Hyror carport	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	311 600	313 200
Tvättstuga	29 140	15 230
Gästlägenhet	28 800	35 400
Öresutjämning	241	245
	9 824 660	9 799 449

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	18 906	0
Försäkringsersättning	154 100	87 954
Övriga intäkter	32 894	54 270
	205 900	142 224

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	16 093	72 838
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 250	9 351
	Snöröjning/sandning	30 757	63 247
	Städning entreprenad	133 152	130 152
	Städning enligt beställning	4 000	1 294
	Mattvätt/Hyrmattor	68 622	63 230
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	0
	Hissbesiktning	13 739	16 866
	Myndighetstillsyn	20 688	3 868
	Gemensamma utrymmen	0	1 507
	Gård	1 977	251
	Serviceavtal	35 816	32 640
	Förbrukningsmateriel	5 056	2 683
	Störningsjour och larm	0	3 705
	Brandskydd	16 047	0
	Fordon	0	300
		382 197	401 932
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 916	0
	Hyreslägenheter	0	7 413
	Brf Lägenheter	812	8 375
	Gemensamma utrymmen	49 265	0
	Tvättstuga	14 903	11 115
	Sophantering/återvinning	0	13 520
	Entré/trapphus	2 335	0
	Lås	0	11 996
	VVS	25 474	29 511
	Värmeanläggning/undercentral	37 249	67 622
	Ventilation	130 726	44 932
	Elinstallationer	0	2 714
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 625	5 281
	Hiss	55 030	0
	Tak	43 657	0
	Balkonger/altaner	0	513
	Mark/gård/utemiljö	5 689	48 074
	Garage/parkering	23 465	58 469
	Vattenskada	277 428	99 239
		682 574	408 774
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	96 483	0
	Ventilation	63 963	0
	Hiss	0	562 500
	Garage/parkering	199 282	0
		359 728	562 500
	Taxebundna kostnader		
	El	96 170	93 207
	Värme	392 000	392 000
	Vatten	740 499	716 744
	Sophämtning/renhållning	318 936	315 370
	Grovsopor	27 253	20 489
		1 574 858	1 537 810

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	219 619	209 230
	Självrisk	2 034	46 400
	Samfällighetsavgift	1 009 448	525 824
	Bredband	334 693	338 782
		1 565 794	1 120 236
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	214 226	207 778
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 779 377	4 239 029
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	26 868	22 036
	Juridiska åtgärder	136 291	145 625
	Inkassering avgift/hyra	10 800	8 075
	Hysesförluster	1	110
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	33 750
	Föreningskostnader	438	1 337
	Styrelseomkostnader	953	3 261
	Fritids- och trivselkostnader	3 014	11 428
	Förvaltningsarvode	137 206	133 456
	Förvaltningsarvoden övriga	30 383	28 476
	Administration	9 713	14 357
	Korttidsinventarier	1 590	2 739
	Konsultarvode	28 957	24 356
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 110	7 960
		431 025	437 416
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 500	194 053
	Sociala kostnader	37 312	42 268
		218 812	236 321
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 166 050	1 166 050
	Förbättringar	296 300	296 300
		1 462 350	1 462 350

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-25 169 152	-23 706 802
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 462 350	-1 462 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 631 502	-25 169 152
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 104 538	100 566 888
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	89 375	80 311
	Klientmedel hos SBC	11 471 090	8 674 229
	Fordringar	8 889	13 184
	Avräkning övrigt	15 750	0
		11 585 103	8 767 724

Not 11		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring			215 982	199 984
	Förvaltningsarvode			34 414	34 414
	Bredband/Kabel-TV			80 974	83 205
	Samfällighetsavgift			15 000	15 000
	Medlemsorganisation			8 290	8 110
	Övrigt förvaltningsarvode			6 075	6 075
	Vatten			53 110	53 110
	Värme			98 000	98 000
	Elinstallationer, kreditfaktura			0	110 200
	Försäkringsersättning			0	87 954
	Brandskydd			11 462	0
				523 307	696 052

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början			1 852 520	1 657 281
	Reservering enligt stadgar			2 700 000	1 657 281
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-562 500	-1 462 042
	Vid årets slut			3 990 020	1 852 520

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,660 %	17 149 580	17 149 580	2024-09-25
Swedbank	1,520 %	26 170 000	26 170 000	2021-08-25
Swedbank	1,410 %	27 216 000	27 408 000	2022-10-25
Swedbank	0,990 %	17 216 000	17 408 000	2023-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		87 751 580	88 135 580	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 554 000	-17 532 580	
		61 197 580	70 603 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 831 580 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 583 000	105 583 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	8 238	8 473
	Sophämtning	0	8 261
	Extern revisor	35 700	35 700
	Ränta	147 784	175 778
	Avgifter och hyror	795 207	842 612
	Snöröjning/halkbekämpning	3 441	1 794
	Självrisk	0	23 200
	Tele/Kabel-TV/Porttelefon	3 625	0
	Ventilation	3 013	0
		997 008	1 095 818

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Parkeringsdäcket skall renoveras under våren 2021. Beroende på utfallet vid en digital extrastämma den 9/2-21 beträffande försäljning av markområde/garage, skall eventuellt dränering runt garaget samt renovering av de tre garageplanen utföras.

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

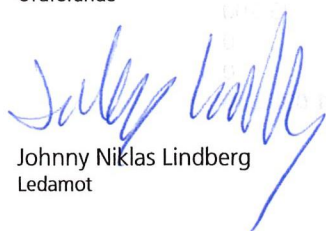
SALTSJÖ-BOO den 11 / 3 2021



Eva Ann-Kristin Lavér
Ordförande



Mats Anders Gustaf Ankelstam
Kassör

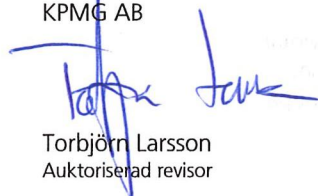


Johnny Niklas Lindberg
Ledamot



Anita Madeleine Wrang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021
KPMG AB



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 2020.

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 2020 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Riskerna 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 19 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor