



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Talian

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Taljan
716421-2040

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-16
	16-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och är därför att betrakta som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Taljan 8 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Bygdevägen 20 - 32 och Engelbrekts väg 75 A-D. Bostadsrättsföreningen Taljans fastigheter byggdes åren 1991 - 1992. Marken innehas med äganderätt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den **11 maj 2023** valdes för tiden intill 2024 års föreningsstämma följande:

Freddie Lundqvist

Ordförande för ett år 2023 - 2024

Ordinarie ledamöter:

Jan-Olof Larsson

Vice ordförande

t.o.m. 2025

Lovisa Roloff

Sekreterare

t.o.m. 2024

Maria Östlund

Ledamot

t.o.m. 2024

Elizabeth Hjelm

Ledamot

t.o.m. 2025

Lennart Bergström

Ledamot

t.o.m. 2025

Anders Skjöldebrand

Ledamot

t.o.m. 2025

Suppleanter för ett år:

Rolf Olsson

Alexander Lund

Valberedning bestående av:

Ulla Petré, sammankallande. Lillemor Carlshem.

Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2023 varit:

Ordinarie revisor:

Suppleant:

Ulf Zettervall

Leif Lüsich

Protokoll

Årsstämma hölls den 11 maj 2023 i Amoriasalen.

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsearvodet har utgått med **180 700** kr, exkl. sociala avgifter, varav det fasta arvodet utgör **80 000** kr, enligt beslut på årsstämman.

Samarbetet med Brf Lykttändaren har framförallt omfattat gemensam utformning av trädgården, markarbeten och gemensam snöröjning.

Medlemmar

Brf Taljan har 144 lägenheter som ägs av en eller två medlemmar.

Vid årets början 2023 var antalet medlemmar 186 och vid årets slut 184 medlemmar.

Styrelsen har under 2023 godkänt 10 överlåtelser (motsvarande för 2022: 7 överlåtelser) Överlåtelsebeloppens storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll. Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

Fastigheter

Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

- 3 hus med adresserna Bygdevägen 20 - 32
- 2 hus med adresserna Engelbrekts väg 75 A-D
- 2 sophus, ett vid Bygdevägen och ett vid Engelbrekts väg
- 1 återvinningshus vid Engelbrekts väg
(hälften disponeras av Brf Lykttändaren)
- 1 parkeringshus med ett kallgarage och ett parkeringsdäck och cykelförråd.

Samtliga 144 lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt. Total boendeyta är 10 487 m². Totalyta är 11250 m².

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

Storlek, RoK	Antal	Andel, %
1	33	23
1,5	21	15
2	27	19
2,5	8	6
3	13	9
3,5	15	10
4	19	13
4,5	6	4
5	2	1

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Varje bostadsrättsinnehavare skall enligt stadgarna teckna bostadsrätts-tillägg till hemförsäkringen.

Föreningen har även en försäkring från Anticimex som omfattar skadebesiktning vid skada, hussvampförsäkring, avfuktningförsäkring och självriskersättning vid fuktskada.

Lokalen Repet

Repet har varit uthyrt 12 ggr till personer i Taljan (9 ggr) och Lykttändaren (3 ggr).

Ekonomi

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

Budgeten för 2023 beaktade en höjning av räntekostnaderna med en procent (1 %) i förhållande till utfallet 2022. Skulle räntenivån utvecklas mot en högre nivå kan inte avgiftshöjningar uteslutas.

Vi hänvisar också till nedanstående femåriga historiska översikt inklusive nyckeltal i kkr/kvm boyta.

Avgifter

Avgifterna har inte höjts sedan 2011-01-01. Avgiften sänktes däremot 2016-01-01 med 4 % och har legat på den nivån sedan dess.

Historisk översikt över föreningens ekonomi.

Driftsnetto I (= rörelseresultat enligt Resultaträkningen med återläggning av avskrivningar och underhållskostnader, som motsvarar de som styrelsen föreslår stämman att ianspråkta ur fonden för yttre underhåll) och

Driftsnetto II (= rörelseresultat med återläggning av avskrivningar enligt resultaträkningen).

Enhet är kkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 470	9442	9 424	9 392	9 455
Driftsnetto I	4 944	4 744	5 030	4 814	4 113
Driftsnetto II	4 944	4 744	5 030	4 404	4 113
Avskrivningar	1 907	1 906	1 865	1 879	1 847
Finansiella kostnader (netto)	1 896	1 156	933	1 103	1 151
Redovisat resultat	1 142	1 682	2 231	1 421	1 115
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 280	996	586	923	800
Fond för yttre underhåll före årets avsättning	17 673	16 393	15 397	14 811	13 888
Kassa/bank ¹	4 438	2 969	4 432	2 282	1 992
Amorteringar	2 167	2 088	2 012	1 939	1 870
Extra amortering	-	3 000	-	-	-
Eget kapital (inkl. fonder)	58 634	57 492	55 811	53 580	52 159
Soliditet (eget kapital/balans-summa)	42,88%	41,87%	39,10%	38,29%	36,95%
Skulder till kreditinstitut	75 968	78 135	83 223	85 235	87 175
Balansomslutning	136 743	137 323	140 168	139 903	141 156
Underhållskostnader	190	403	248	744	1 036

1) Inklusive banktillgodohavanden hos förvaltaren

Övrigt	2023	2022	2021	2020	2019
Taxeringsvärde i kkr, fastigheter	154 000	154 000	110 000	110 000	110 000
Taxeringsvärde i kkr, mark	73 000	73 000	68 000	68 000	68 000
Elpris, kr/kWh, för medlemmar att betala	1,64	1,64	1,38	1,38	1,34
Elpris, kr/kWh, före skatter och avgifter	0,51	0,51	0,50	0,50	0,49
Elkostnad fastigheter, kkr	396	448	394	378	392

Taxebundna kostnader förbrukning*Fjärrvärme, el- och vattenförbrukning*

Vad gäller de taxebundna driftskostnaderna är de stora kostnadsslagen fjärrvärme, el och vatten. Årsförbrukningen redovisas i tabellen nedan.

Årsförbrukning	2023	2022	2021	2020	2019
Fjärrvärme (MWh)	775,08	608,32	620,90	485,42	596,34
Elförbrukning (kWh) fastigheter	241 212	273 315	285 630	273 397	292 897
Elförbrukning (kWh) lägenheter	263 206	274 659	299 904	297 717	295 089
Vatten (kbm)	11 678	11 985	12 683	12 637	11 766

Nyckeltal i kronor/m² boyta	2023	2022	2021	2020	2019
Anskaffningskostnad byggnad	15 545	15 545	15 544	15 544	14 982
Eget kapital	5 591	5 482	5 322	5 109	4 973
Kostnad för reparationer	14	15	12	28	16
Taxebundna kostnader ²	200	187	196	190	188
Driftsnetto I	474	452	479	459	392
Avskrivningar	182	181	178	179	176
Finansiella kostnader (netto)	181	110	89	105	109
Avsättning till fond för yttre underhåll	122	95	56	89	76
Försäljningspris genomsnitt /kvm	37 630	43 491	41 903	37 468	36 559

2) Taxebundna kostnader är el, värme, VA och sophämtning.

Tillkommande nyckeltal i kronor/m² boyta relaterade till K2-redovisning från 2024.

Räntekänslighet %	9%	9%	10%	10%	
Energikostnad kr/kvm ³	173	156	165	159	
Sparande / kvm ⁵	297	355	387	360	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 761	6 953	7 406	7 585	
Skuldsättning kr/kvm boyta	7 244	7 451	7 936	8 128	
Årsavgifter kr/kvm	821	821	821	821	
Årsavgifter / rörelseintäkter ⁴	91%	91%	91%	91%	
Underhållsfond kr/kvm boyta	1 563				

3) Energikostnader är el, värme, vatten.

4) Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

5) Driftsnetto I per kvm totalyta

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren samt övriga besiktningar

År	Åtgärd
2013	Radonmätning godkänd av kommunen 2014, nästa skall göras 2023/24
2015	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, nästa skall göras 2021
2017	Vred för vattenavstängning har monterats i ett antal lägenheter för att underlätta avstängning av vattnet.
2017	Alla hissar har genomgått uppdatering och nyinstallation med bl.a. inre säkerhetsdörrar, hisstelefoner och nya styrsystem.
2017	Undercentralen för värme och varmvatten har bytts ut och ett nytt styrsystem har installerats.
2017	All trappbelysning har bytts ut och ersatts med LED-belysningar.
2017	Målning av alla entréer och trappuppgångar.
2018	Energideklaration av fastighetsbeståndet, lagkrav.
2018	Inspektion och kontroll av brandrökluckor, (årligen).
2018	Inspektion och kontroll av samtliga hissar, (årligen).
2019	Inspektion och kontroll av garageportar, (nästa 2021).

2019	Byte av inpasseringssystem till entréer, sophus, garage samt bokningstavlor för tvättstugorna.
2019	Byte till LED-belysning i varm- och kallgarage.
2019	Spolning av stammar och rörstick.
2019	Underhåll av balkonger, tvättning av entrétak och byte av fönsterbleck på solsidan av fastigheterna.
2020	Anticimex fuktbesiktning i alla lägenheter, åtgärder genomförda under 2020.
2020	Byte av 30 år gamla radiatorventiler, termostater samt inställning av värmesystem.
2020	Installation av avluftningsutrustning samt magnetfilter för att avlägsna avlagringar av magnetit i radiatorslingans vatten.
2021	Tvättat fasader, byte av vissa hänggrännor och stuprör samt visst takunderhåll.
2022	Installation av infrastruktur för laddning av elbilar

Investeringar

Inga investeringar har genomförts under 2023.

Fastighetsskötsel

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS fastighetsservice.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm. Vårt medlemskap i Stockholms Fastighetsägareförening har inneburit bl.a. juridisk rådgivning samt övrig information angående bostadsrättsföreningar.

Från Fastighetsägareföreningen har erhållits fortlöpande information som är av intresse för vår förening.

Allmänna förvaltningsfrågor handläggs av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser hanteras via en tjänsteportal som tillhandahålls av Fastighetsägarna.

Sammanställning över gällande avtal under 2023

Leverantör	Område
Anticimex	Vatten och fuktskador
APCOA Parking Sverige AB	Besöksparkering
Araskog Trädgård AB	Grönytor, trädgård
Araskog Trädgård AB	Snöröjning - Hösten 2019
Bahnhof	Internet
ComHem/Tele2	Kabel-TV
Dekra	Besiktning garageportar
DM Tak, 2019-2020	Snöskottning på tak
Fastighetsägarna	Ekonomi, administration
Städhuset	Städning
FSS Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Hissbesiktningar I Sverige AB	Hissbesiktning
S:t Eriks Hiss	Hisskötsel, underhåll
Hörmann Svenska AB	Garageportar
Infometric	Avläsning av el i lägenheter och laddning
Araskog Trädgård	Snöröjning – från Våren 2019
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Miele	Tvättmaskiner, underhåll
MP2	Skötsel rökluckor
SEOM / Newel (elbilsladdning)	El, Fjärrvärme, sopor, elbilsladdning
PreZero	Återvinning

Reparationer och underhåll

Följande har utförts under 2023:

- Våra grönytor har skötts i enlighet med upprättad trädplan av Araskog Trädgård.
- Vi fortsätter arbetet med att förbättra områdets grönytor. Normalt underhåll har genomförts under året.

ÖVRIG INFORMATION

Elförsörjning

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för elförsörjningen till sina medlemmar.

Vi har ett elhandelsavtal tecknat men SEOM för hela Brf Taljan och debiterar medlemmarnas enskilda förbrukning av el kvartalsvis. Detta innefattar i förekommande fall även el för laddning av elbil.

Från och med 2020 har moms skyldighet införts på el som vidaredebiteras på föreningens medlemmar vilket medför att momskostnaden flyttas över från föreningen till medlemmarna.

Parkering

Inom föreningen finns totalt 130 p-platser. De är fördelade på 39 i varmgarage, 19 i carport, 37 i kallgarage och 35 på utomhusparkeringen. Av dessa är tre gästplatser som kan hyras kostnadsfritt från ett dygn upp till max fem dygn. Varar besöket längre tas en avgift ut om 50 kronor per påbörjad vecka.

Av våra p-platser är 78 förberedda för enkel anslutning av en robot för laddning av elbilar. Antalet avgiftsbelagda besöksplatser är totalt 15, åtta i anslutning till Engelbrekts väg 75 och sju vid Bygdevägen 20. Dessa platser handhas genom avtal av APCOA-Parking och föreningen erhåller 15% på intagna avgifter.

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé

Avseende löpande skötsel, underhåll av grönytor och snöröjning inom Brf Lykttändarens och Brf Taljans område fördelas kostnaderna för Brf Taljan till 68 % och för Brf Lykttändaren till 32 % eftersom vi då har använt det totala antalet lägenheter i båda föreningarna som bas.

På liknande sätt har Lantmäteriet under 2014 bildat Gemensamhetsanläggning GA:2 mellan Brf Lykttändaren och Brf Turebergs Allé samt Brf Taljan. GA:2 omfattar området Gamla Malmvägen (parkeringsplatsen) mellan våra föreningar. Fördelning av kostnader inom GA:2, i huvudsak snöröjning, fördelar sig på följande sätt. Brf Turebergs Allé 50 %, Brf Lykttändaren 16 % och Brf Taljan 34 %.

Procenttalen är baserade på antalet lägenheter som beskrivits ovan och följer Lantmäteriets beslut i anläggningsförrättning avseende GA:1 och GA:2.

Sophantering

Container för grovsopor har uppställts vid sex tillfällen under 2023 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen.

Städdag

Sedvanlig städdag på våren genomfördes 15 april 2023 med sedvanliga aktiviteter och korvgrillning.

Föreningens TV och internet-utbud

Föreningen har avtal med Tele2/Comhem, vilket innebär att kostnaden för deras basutbud ingår i lägenhetsavgiften. Under föregående år har Tele2/Comhems TV-utbud uppgraderats från den "analoga" formen till den "digitala" överföringsformen vilket har inneburit högre bildkvalitet.

Via Tele2/Comhem kan man både ansluta sig till telefon och internet.

Därutöver har föreningen ett eget installerat fibernät som via SEOMs stadsnät möjliggör anslutning till många andra internetleverantörer på marknaden.

Underhållsplan

Styrelsen har under året genomfört obligatorisk besiktning av mark och fastigheter och uppdaterat underhållsplanen i april 2023 inför kommande budgetarbete.

Förväntad framtida utveckling

I dagsläget finns tydliga indikationer på en fortsatt hög räntenivå.

Föreningens lån är f.n. fördelade på löptider med varierande längd och fast räntesats.

Eftersom räntekostnaden är en stor utgift följer styrelsen ränteutvecklingen på månadsbasis.

En avgiftshöjning med 5 % har därför genomförts från 2024-01-01 eftersom vår kostnadsnivå har stigit som följd av kraftig inflation samt höjning av räntenivåerna för våra bostadslån.

De höjda taxebundna kostnaderna för el, värme, sophämtning och vatten är beaktade i budgeten.

Framtida projekt

Under 2023 genomfördes inget planlagt projekt:

- På några års längre sikt finns frågan om att investera i solceller.
Vi avvaktar tills prisbilden och effektiviteten blir bättre än idag

I övrigt präglades året 2023 av normalt underhåll och skötsel av vårt område

Ekonomi

Förändring av eget kapital i kr

	Medlems- insatser	Övriga fonder	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 394 000	4 522 349	16 392 847	5 501 844	1 681 893	57 492 933
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 280 000	-1 280 000		
Balanseras i ny räkning				1 681 893	-1 681 893	
Årets resultat					1 141 661	1 141 661
Belopp vid årets utgång	29 394 000	4 522 349	17 672 847	5 903 737	1 141 661	58 634 594

Förslag till beslut angående vinstmedel:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar enligt följande:

Kvarvarande fria vinstmedel efter avsättning till fond för yttre underhåll	5 903 737
Årets resultat	1 141 661
Att disponera	7 045 398

Avsättning till yttre fond	1 280 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	5 765 398
Summa	7 045 398

Skulle årsstämman besluta enligt styrelsen förslag skulle fonden för yttre underhåll därefter uppgå till:	18 952 847
--	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 469 515	9 442 569
Övriga rörelseintäkter		13 993	13 029
Summa rörelseintäkter		9 483 508	9 455 598
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 269 256	-4 440 535
Övriga externa kostnader	4	-54 515	-92 269
Personalkostnader och arvoden	5	-215 538	-178 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 906 824	-1 906 828
Summa rörelsekostnader		-6 446 133	-6 617 956
Rörelseresultat		3 037 375	2 837 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 583	4 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 940 297	-1 160 044
Summa finansiella poster		-1 895 714	-1 155 749
Resultat efter finansiella poster		1 141 661	1 681 893
Resultat före skatt		1 141 661	1 681 893
Årets resultat		1 141 661	1 681 893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	130 931 892	132 597 540
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 243 153	1 484 329
Summa materiella anläggningstillgångar		132 175 045	134 081 869
Summa anläggningstillgångar		132 175 045	134 081 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 886
Övriga fordringar	8	4 437 575	3 138 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 878	92 892
Summa kortfristiga fordringar		4 556 453	3 237 950
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		10 766	3 200
Summa kassa och bank		10 766	3 200
Summa omsättningstillgångar		4 567 219	3 241 150
SUMMA TILLGÅNGAR		136 742 264	137 323 019

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 394 000	29 394 000
Fond för yttre underhåll		17 672 847	16 392 847
Övriga fonder		4 522 349	4 522 349
Summa bundet eget kapital		51 589 196	50 309 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 903 737	5 501 844
Årets resultat		1 141 661	1 681 893
Summa fritt eget kapital		7 045 398	7 183 737
Summa eget kapital		58 634 594	57 492 933
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	75 968 316	32 580 742
Summa långfristiga skulder		75 968 316	32 580 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	45 554 322
Leverantörsskulder		477 121	307 069
Skatteskulder		29 279	20 681
Övriga skulder		54 180	49 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 578 774	1 317 824
Summa kortfristiga skulder		2 139 354	47 249 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 742 264	137 323 019

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 037 375	2 837 642
Avskrivningar	1 906 824	1 906 828
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 895 714	-1 155 749
	<u>3 048 485</u>	<u>3 588 721</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 048 485	3 588 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	6 886	-6 786
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	137 460	-176 189
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	170 052	109 032
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	274 280	452 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 637 163	3 967 338
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-343 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-343 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 166 748	-5 088 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 166 748	-5 088 025
Årets kassaflöde	1 470 415	-1 463 687
Likvida medel vid årets början	2 968 596	4 432 283
Likvida medel vid årets slut	4 439 011	2 968 596

Likvida medel inkluderar avräkningskonto hos Fastighetsägarna som i balansräkningen klassificeras som en övrig fordran, se not 8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1%	1%
Nybyggnad av vindsförråd	10%	10%
Ombyggnad hiss och undercentral	3,33%	3,33%
Elinstallation	20%	20%
Tvättmaskin och torktumlare	20%	20%
Fastighetsnät porttelefoner	10%	10%
Passersystem	6,67%	6,67%
Laddstolpar	10%	0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknats inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 609 350	8 608 906
Hyror	480 440	490 944
El	356 713	325 844
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 528	16 875
Avgift för andrahandsuthyrning	4 484	-
Summa	9 469 515	9 442 569

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	276 104	205 489
Städning	183 116	191 292
Städning utöver avtal	-	7 547
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 627	209 351
Trädgårdsskötsel	391 850	413 496
Snöröjning	35 572	33 034
Reparationer	147 974	158 716
El	870 077	689 443
Uppvärmning	732 563	641 591
Vatten	340 770	420 551
Sophämtning	153 872	210 869
Försäkringspremie	183 861	198 462
Fastighetsavgift bostäder	228 816	218 736
Övriga fastighetskostnader	48 594	33 654
Kabel-tv/Bredband/IT	110 887	98 650
Förvaltningsarvode ekonomi	280 373	266 230
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 864
Panter och överlåtelse	23 296	13 890
Juridiska åtgärder	797	1 719
Övriga externa tjänster	13 528	17 100
	4 079 677	4 036 684
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	55 906	87 500
Garage		212 500
Tvättstuga	52 500	51 417
El	55 270	-
Lås	23 726	
Övrigt	2 177	52 434
	189 579	403 851
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 269 256	4 440 535

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	9 632	12 740
Lokalhyra	1 500	-
Konsultarvode	14 632	49 779
Revisionarvode	28 751	29 749
Summa	54 515	92 268

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2023	2022
Styrelsearvode	181 050	151 530
Sociala kostnader	34 488	26 794
Summa	215 538	178 324

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	153 895 666	153 895 666
-Ombyggnad	3 521 252	3 521 252
-Mark	5 600 000	5 600 000
	163 016 918	163 016 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 419 378	-28 753 730
-Årets avskrivning enligt plan	-1 665 648	-1 665 648
	-32 085 026	-30 419 378
Redovisat värde vid årets slut	130 931 892	132 597 540
Taxeringsvärde		
Byggnader	154 000 000	154 000 000
Mark	73 000 000	73 000 000
	227 000 000	227 000 000
Bostäder	227 000 000	227 000 000
Lokaler	-	-
	227 000 000	227 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 995 605	2 652 605
-Nyanskaffningar		343 000
	<u>2 995 605</u>	<u>2 995 605</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 511 276	-1 270 096
-Årets avskrivning enligt plan	-241 176	-241 180
	<u>-1 752 452</u>	<u>-1 511 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 243 153	1 484 329

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 980	4 096
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 428 245	2 965 396
Momsfordran	2 350	168 680
Redovisat värde vid årets slut	4 437 575	3 138 172

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Handkassa	10 766	3 200
Summa	10 766	3 200

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Villkors- ändringsdag	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering 2023	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2025-04-16	2,07%	17 956 652	-150 000	18 106 652
SBAB	2027-11-17	4,22%	8 361 203	-982 599	9 343 802
SBAB	2026-03-17	3,83%	17 154 770	-365 803	17 520 573
SBAB	2025-11-17	4,40%	16 295 871	-306 108	16 601 979
SBAB	2026-09-25	1,01%	16 199 820	-362 238	16 562 058
			75 968 316	-2 166 748	78 135 064

Varav långfristig del	75 968 316
Varav kortfristig del	-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	90 404 640	90 404 640
Summa ställda säkerheter	90 404 640	90 404 640

Not 12 Eventualförpliktelser

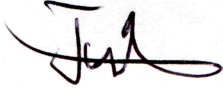
	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Sollentuna 2024 - 04-25



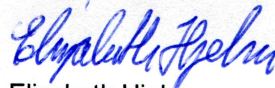
Freddie Lundqvist
Styrelseordförande



Jan-Olof Larsson
Vice ordförande



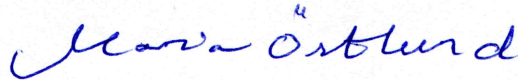
Lennart Bergström
Ledamot



Elizabeth Hjelm
Ledamot



Anders Skjöldebrand
Ledamot



Maria Östlund
Ledamot



Lovisa Roloff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 - 04-26



Ulf Zettervall
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan
Org.nr 716421-2040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av

säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst och dess förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2023.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningens vinst och för förvaltningen enligt stadgarna och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 disposition av föreningens vinst inte är förenlig med lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna den 26 april 2024



Ulf Zettervall

Av föreningsstämman vald revisor