

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Talludden 1
Org nr: 769611–6354

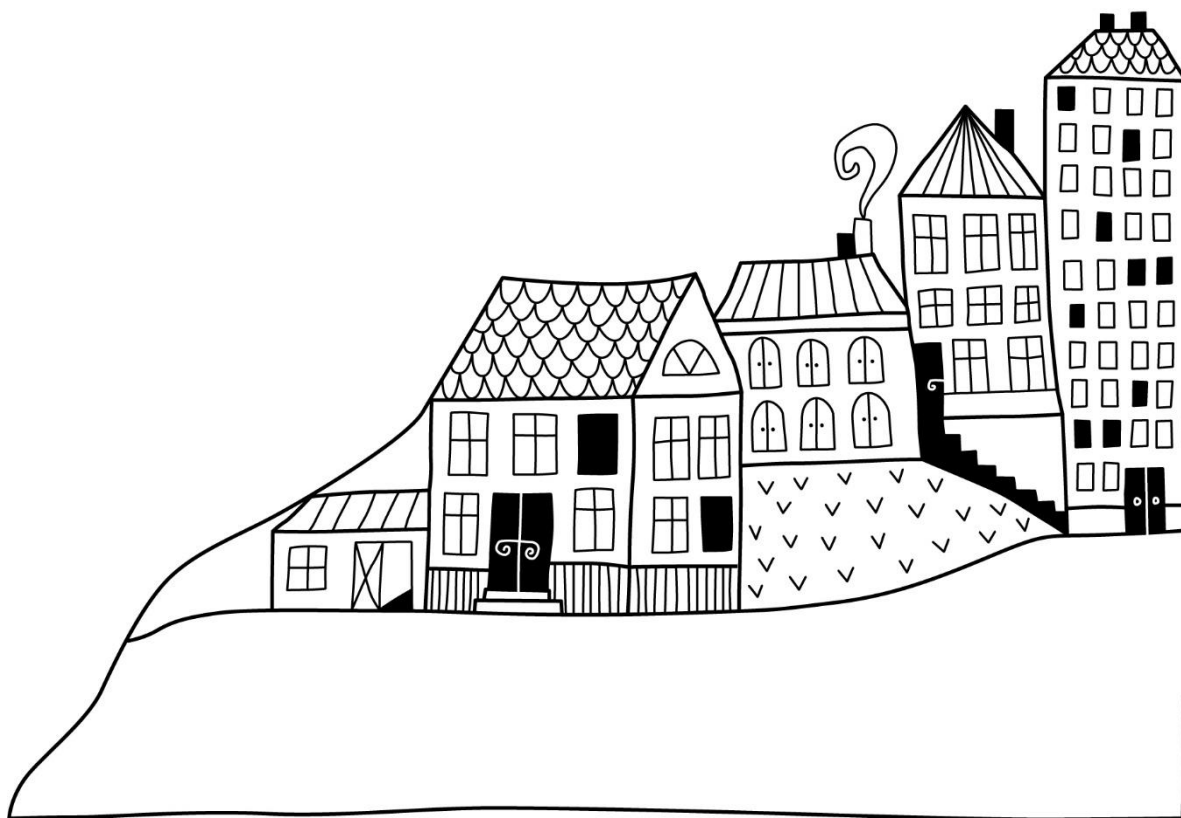


Innehållsförteckning

Styrelsens ord	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Bilagor

Ordlista



Styrelsens ord

Styrelsen för BRF Talludden 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Året som gått på Talludden

Styrelsen har under 2024 genomfört 11 protokollförda möten. Liksom tidigare år har underhållsfrågor varit i fokus. Under året har kökskanaler och ventilation rengjorts i samtliga lägenheter, områdets 300 lövsilar har bytts till självrensande, vi har bytt ut tvättmaskinen i tvättstugan, och bytt styrsystem till föreningens kalkavhårdare samt reparerat sandlådan vid lekplatsen och delar av plank runt parkeringarna. Styrelsen har även sett över och omförhandlat avtalet med Riksbyggen för ekonomisk och teknisk förvaltning vilket resulterat i en lägre fast årskostnad.

Resultatet för 2024 visar ett överskott med 129 tkr, jämfört med ett budgeterat minusresultat med 294 tkr. Överskottet beror till stor del på att planerat underhåll för takrengöring av samtliga hus samt termostatsbyte i alla lägenheter, inte har hunnit genomföras under året, utan har skjutits fram till 2025.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och vi har en god soliditet. Vi har fortsatt låga räntekostnader, vilket är till stor hjälp för att hålla ekonomin stabil. Lånen är uppdelade på fyra olika löptider vilket ger styrelsen möjlighet att på ett säkrare sätt budgetera de avgiftsintäkter som behövs för att täcka kostnaderna.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna till årsskiftet 2025 med 3 procent för att möta den allmänna prisökningen i samhället för löpande kostnader och underhåll, bland annat har kostnader för sophämtning ökat betydligt. På banken fanns per den sista december 2024 ett kapital på ca 3,9 mkr, som vid behov kan användas för investeringar och ökat framtida underhåll.

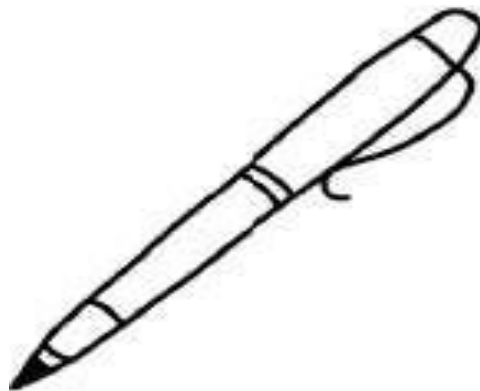
Det arbete som många medlemmar gör frivilligt i form av gräsklippning, trädgårdsskötsel och andra uppgifter för föreningen hjälper till att hålla kostnaderna nere. Våra gemensamma trädgårdsdagar med städning och rensning bidrar också till lägre kostnader för föreningen, och inte minst till trivsel och gemenskap vid den traditionella korvgrillningen. Under året har två trädgårdsdagar genomförts där ett trettiotal medlemmar, såväl vuxna som barn, var engagerade.

Styrelsen vill på medlemmarnas vägnar tacka alla som hjälper till att hålla kostnaderna nere med stora som små insatser

Vill du också hjälpa till med något
eller engagera dig på annat sätt så
kontakta gärna någon i styrelsen eller
mejla till styrelsen@talluddenvisby.se.

Med önskan om ett riktigt fint 2025!

Styrelsen



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Talludden 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 355% till 402%.

Föreningens likviditet inklusive dessa kortfristiga lån har under året förändrats från 355 % till 72%.

I resultatet ingår avskrivningar med 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 780 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Drivbänken 1 på Gotland med 50 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastigheternas adress är Talluddskv. 2A–2D, 4A–4C, 6A–6D, 8A–8E, 10A–10G, 12A–12D, 14A–14C, 16A–16E, 18A–18C, 20A–20D, 22A–22G, 24 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	29
4 rum och kök	1
5 rum och kök	8
6 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	22
Antal carportar	50
Antal kolonilotter	36

Total tomtarea 24 642 m²

Total bostadsarea 4 772 m²

Årets taxeringsvärde 66 523 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 650 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Evig underhållskostnad uppgår till 1 576 tkr/år vilket motsvarar 330 kr/m².

Den rekommenderade avsättningen uppgår till 1 270 tkr/år vilket motsvarar 266 kr/m². För det närmaste 10 åren uppgår föreningen underhållskostnader till 11 666 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittskostnad på 1 167 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (84 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets ingång till 3 555 107 kr. Årets ianspråktagande uppgår till 317 060 kr och behållningen vid årets slut uppgår till 3 638 047 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning tvättstuga	2017
Fasadarbeten	2017
Målning dörrar	2018
Renovering staket och plank	2018
Räcken p-platser	2018
Målning bänkar	2018
Kanalrensning, filterbyte	2019
Målning plank, soprumsdörrar, kompost	2019
Rensning imkanaler & filterbyte	2020
Asfaltering boulebana	2020
P-platsmarkeringar	2021
Ny lekställning och hoppanläggning, gungor	2021
Utbyte av eluttag	2021
Målning fasader och utbyte av virke vid behov	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av ny tvättmaskin	100 875
Rengöring ventilation	116 250
Installation av lövrens	99 935

Planerat underhåll

	År
Takrengöring	2025
Byte av termostater	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Gardinge	Ordförande	2025
Per Lindgren	Sekreterare	2026
Christer Nygren	Ledamot	2025
Ejla Nyman	Ledamot	2025
Björn Hoffman	Kassör	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Nilsson	Suppleant	2025
Daniel Olsson	Suppleant	2026
Björn Tannfelt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Sören Lorentzon	Förtroendevald revisor	2025
Fredrik Sundblad	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Österholm	2025
Tove Ramström	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

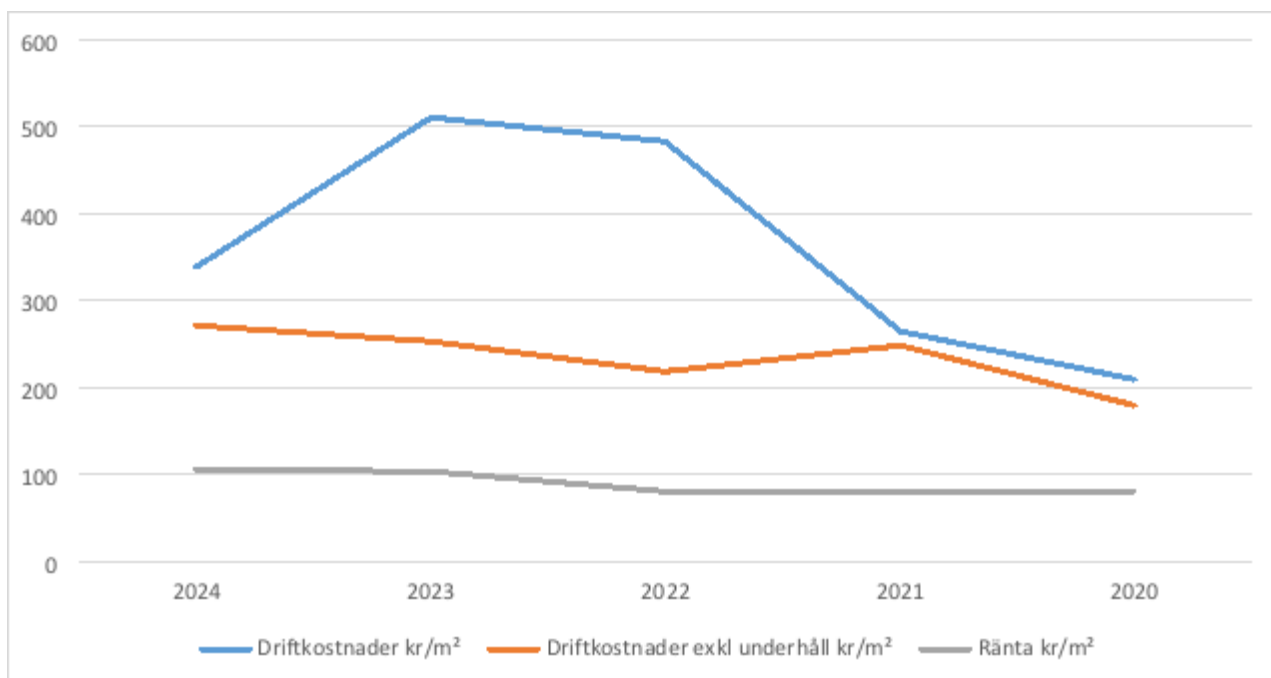
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 107	2 897	2 833	2 783
Rörelsens intäkter	3 107	2 897	2 823	2 829
Resultat efter finansiella poster*	130	-903	-717	329
Resultat exkl avskrivningar	780	-253	-67	980
Balansomslutning	93 090	93 430	94 455	95 563
Årets kassaflöde	280	-418	-414	588
Soliditet %*	70	69	70	69
Likviditet %	402	355	523	593
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	92	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	583	552	542	531
Driftkostnader kr/kvm	338	511	481	265
Energikostnad kr/kvm*	97	106	93	75
Underhållsfond kr/kvm	762	745	944	1 148
Sparande kr/kvm*	230	205	249	223
Ränta kr/kvm	104	104	81	80
Skuldsättning kr/kvm*	5 773	5 859	5 946	6 033
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 773	5 859	5 946	6 033
Räntekänslighet %*	9,9	10,6	10,9	11,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 464 000	3 555 107	1 636 284	–902 879
Disposition enl. årsstämmobeslut			–902 879	902 879
Reservering underhållsfond		400 000	–400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–317 060	317 060	
Årets resultat				129 664
Vid årets slut	60 464 000	3 638 047	650 465	129 664

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	733 406
Årets resultat	129 664
Årets fondreservering enligt stadgarna	–400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 060
Summa	780 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **780 130**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 106 624	2 897 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170	180
Summa rörelseintäkter		3 106 794	2 897 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 610 992	-2 436 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 585	-228 172
Personalkostnader	Not 6	-100 333	-90 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-650 296	-650 296
Summa rörelsekostnader		-2 593 206	-3 405 581
Rörelseresultat		513 587	-508 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 851	99 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-497 774	-494 341
Summa finansiella poster		-383 923	-394 580
Resultat efter finansiella poster		129 664	-902 879
Årets resultat		129 664	-902 879

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 342 558	88 969 374
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	422 640	446 120
Summa materiella anläggningstillgångar		88 765 198	89 415 494
Summa anläggningstillgångar		88 765 198	89 415 494
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 391	4 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 552	138 952
Summa kortfristiga fordringar		173 943	143 344
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 151 215	3 871 127
Summa kassa och bank		4 151 215	3 871 127
Summa omsättningstillgångar		4 325 158	4 014 471
Summa tillgångar		93 090 356	93 429 963

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 464 000	60 464 000
Fond för yttre underhåll		3 638 047	3 555 107
Summa bundet eget kapital		64 102 047	64 019 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		650 466	1 636 284
Årets resultat		129 664	−902 879
Summa fritt eget kapital		780 130	733 406
Summa eget kapital		64 882 177	64 752 513
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 181 994	27 546 994
Summa långfristiga skulder		22 181 994	27 546 994
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 365 000	413 636
Leverantörsskulder	Not 16	176 885	232 566
Skatteskulder	Not 17	5 399	7 495
Övriga skulder	Not 18	22 717	18 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	456 184	458 732
Summa kortfristiga skulder		6 026 185	1 130 456
Summa eget kapital och skulder		93 090 356	93 429 963

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	513 587	-508 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	650 296	650 296
	1 163 883	141 997
Erhållen ränta	113 851	99 761
Erlagd ränta	-497 774	-494 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 960	-252 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 599	-42 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 895 729	-5 078 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 645 090	-5 373 937
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristig skuld	-5 365 000	-4 956 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 365 000	-4 956 364
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	280 088	-417 571
Likvida medel vid årets början	3 871 127	4 288 698
Likvida medel vid årets slut	4 151 215	3 871 127
Kassa och Bank BR	4 151 215	3 871 127

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer, avhårdare	Linjär	5
Installationer, elinst. motorvärmareuttag & belysning förråd	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 593 896	2 506 320
Hyrer, p-platser	227 664	227 205
Hyrer, övriga	23 350	25 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 448	-2 091
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-10 200	-10 200
Elavgifter	14 239	12 766
Kabel-tv-avgifter	187 926	127 200
Övriga ersättningar	14 041	10 502
Övriga sidointäkter	58 156	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	3 106 624	2 897 102

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	170	180
Summa övriga rörelseintäkter	170	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-317 060	-1 229 582
Reparationer	-193 589	-88 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 395	-87 148
Försäkringspremier	-88 747	-75 608
Kabel- och digital-TV	-187 861	-130 623
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 531	-2 406
Obligatoriska besiktningar	-20 813	-76 256
Bevakningskostnader	0	-1 563
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 739	-9 891
Snö- och halkbekämpning	-67 454	-61 251
Förbrukningsinventarier	-17 238	-47 084
Fordons- och maskinkostnader	-2 616	-3 862
Vatten	-326 376	-373 350
Fastighetsel	-138 102	-130 729
Sophantering och återvinning	-151 473	-114 105
Förvaltningsarvode drift	0	-4 298
Summa driftskostnader	-1 610 992	-2 436 461

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-144 838	-139 928
IT-kostnader	-2 172	-2 129
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-16 876
Övriga förvaltningskostnader	-15 629	-7 836
Kreditupplysningar	-2 595	-882
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 471	-10 500
Representation	-2 176	-1 926
Kontorsmateriel	-6 239	-3 324
Medlems- och föreningsavgifter	-6 050	-6 050
Konsultarvoden	0	-31 717
Bankkostnader	-3 040	-2 504
Övriga externa kostnader	-9 000	-4 500
Summa övriga externa kostnader	-231 585	-228 172

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-35 650	-35 250
Sammanträdesarvoden	-42 225	-35 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-21 458	-18 553
Summa personalkostnader	-100 333	-90 653

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-626 816	-626 816
Avskrivning Installationer	-23 480	-23 480
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-650 296	-650 296

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39	318
Ränteintäkter från likviditetsplacering	113 745	99 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	81
Övriga ränteintäkter	67	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	113 851	99 761

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-497 774	-494 341
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-497 774	-494 341

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	77 464 000	77 464 000
Mark	20 000 000	20 000 000
	97 464 000	97 464 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 464 000	97 464 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 494 627	-7 867 811
	-8 494 627	-7 867 811
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-626 816	-626 816
	-626 816	-626 816
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 121 443	-8 494 627
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 342 557	88 969 374

Varav

Byggnader	68 342 557	68 969 374
Mark	20 000 000	20 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	62 200 000
Småhus (Villan)	4 323 000	4 450 000

Totalt taxeringsvärde	66 523 000	66 650 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 436 000</i>	<i>55 282 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 087 000</i>	<i>11 368 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	29 610	29 610
Installationer	652 793	652 793
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	682 403	682 403

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 610	-29 610
Installationer	-206 673	-183 193
	-236 283	-212 803
Årets avskrivningar		
Installationer	-23 480	-23 480
	-23 480	-23 480
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 610	-29 610
Installationer	-230 153	-206 673
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-259 763	-236 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	422 640	446 120

Varav

Installationer	422 640	446 120
----------------	---------	---------

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 391	3 345
Momsfordringar	0	1 047
Summa övriga fordringar	2 391	4 392

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	9 099
Förutbetalda försäkringspremier	87 757	81 651
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 375	36 209
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 275	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 145	11 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 552	138 952

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 545 443	3 522 560
Transaktionskonto	605 772	348 566
Summa kassa och bank	4 151 215	3 871 127

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 546 994	27 960 630
Omsättning av kortfristiga lån	-4 951 364	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-413 636	-413 636
Långfristig skuld vid årets slut	22 181 994	27 546 994

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-01-30	5 007 952,00	0,00	56 588,00	4 951 364,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	5 310 000,00	0,00	60 000,00	5 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2027-01-30	7 635 810,00	0,00	187 384,00	7 448 426,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2028-01-30	10 006 868,00	0,00	109 664,00	9 897 204,00
Summa			27 960 630,00	0,00	413 636,00	27 546 994,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 413 636 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 951 364 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 22 181 994 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	176 885	192 941
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	39 625
Summa leverantörsskulder	176 885	232 566

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 636	8 355
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 395	87 148
Debiterad preliminärskatt	-91 632	-88 008
Summa skatteskulder	5 399	7 495

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	841	0
Skuld sociala avgifter och skatter	21 826	17 977
Avgifts- och hyresfordran	50	50
Summa övriga skulder	22 717	18 027

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 093	820
Upplupna räntekostnader	79 049	80 169
Upplupna driftskostnader	2 271	2 675
Upplupna elkostnader	16 293	13 831
Upplupna kostnader för renhållning	5 510	0
Upplupna kostnader för administration	0	76 256
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	3 850	3 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 139	13 410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 979	252 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 184	458 732

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Agneta Gardinge

Per Lindgren

Ejla Nyman

Björn Hoffman

Christer Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Anders Håkansson, Auktoriserad revisor

Sören Lorentzon
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Talludden 1, org.nr 769611-6354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Talludden 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Talludden 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering
Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Sören Lorentzon
Förtroendevald revisor

Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB

Att: Anders Håkansson

Blekingegatan 1

371 57 Karlskrona

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för BRF Talludden 1, med bokslutsdatum 31 december 2024 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 17 januari 2024. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.

4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Överensstämmelse med lagar och förordningar

1. Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra föreningsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningsprotokoll från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2024 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
5. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.

6. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
7. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2024 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Händelser efter balansdagen

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur