# Årsredovisning

## 2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Talludden 1
Org nr: 769611–6354

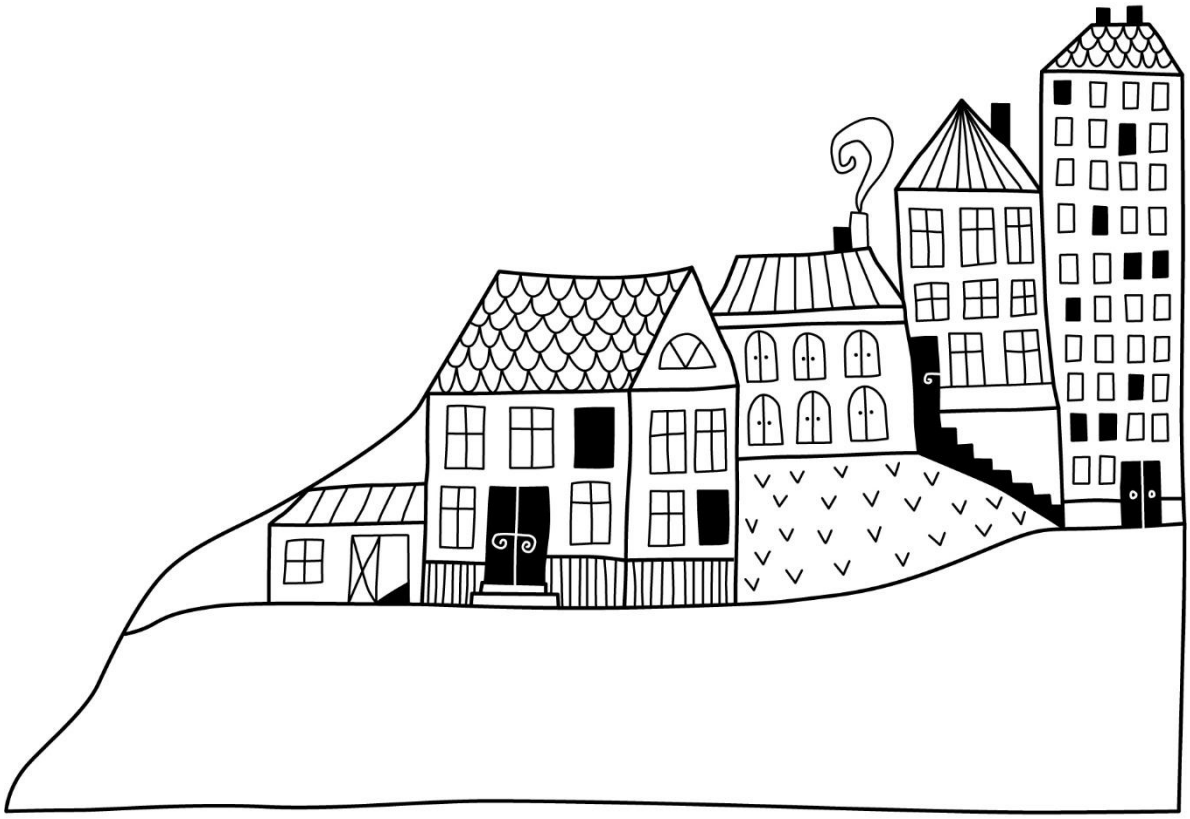



Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Kassaflödesanalys ..... 12
Noter ..... 13

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Document ID 092221155575775546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Talludden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31*

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 lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för drift och ränta. Driftkostnaderna som har ökat är kostnaderna för underhåll, el och vatten. Reparationskostnaderna har däremot minskat. Räntekostnaderna har ökat eftersom ett av lånen har villkorsändrats till en högre räntesats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72 % till 76 %

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 402% till 432%.

I resultatet ingår avskrivningar med 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 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 Talluddskviar 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 |


Document ID 092221155557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

**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 | 70 123 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 66 523 000 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 63 tkr och planerat underhåll för 479 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 1 664 tkr/år vilket motsvarar 349 kr/m2.

Den rekommenderade avsättningen uppgår till 1 785 tkr/år vilket motsvarar 374 kr/m2. 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 3 638 047 kr. Årets ianspråktagande uppgår till 478 818 kr och behållningen vid årets slut uppgår till 3 559 229 kr.


Document ID 092221155557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

**Föreningen har utfört 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 |
| Installation av ny tvättmaskin | 2024 |
| Rengöring ventilation | 2024 |
| Installation av lövrens | 2024 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Installation av torktumlare | 87 500 |
| Byte termostat | 154 175 |
| Taktvätt | 237 143 |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ragnar Östermark | Ordförande | 2027 |
| Per Lindgren | Sekreterare | 2026 |
| Ejla Nyman | Ledamot | 2027 |
| Björn Hoffman | Ledamot | 2026 |
| Christer Nygren | Ledamot | 2027 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Björn Tannfelt | Suppleant | 2027 |
| Daniel Olsson | Suppleant | 2026 |
| Eva Nilsson | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2026 |
| Sören Lorentzon | Förtroendevald revisor | 2026 |
| Fredrik Sundblad | Revisorssuppleant | 2026 |

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 560 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

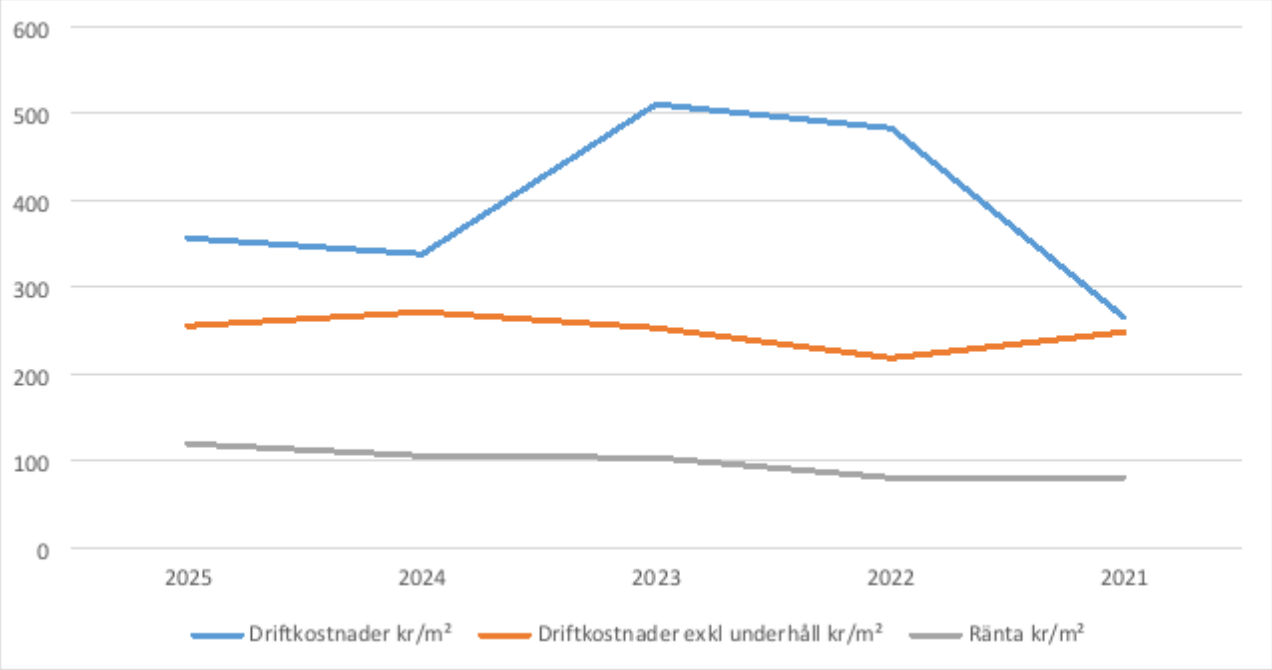

Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 3 115 | 3 107 | 2 897 | 2 833 |
| Rörelsens intäkter | 3 115 | 3 107 | 2 897 | 2 823 |
| Resultat efter finansiella poster* | −44 | 130 | −903 | −717 |
| Resultat exkl avskrivningar | 606 | 780 | −253 | −67 |
| Balansomslutning | 92 595 | 93 090 | 93 430 | 94 455 |
| Årets kassaflöde | 114 | 280 | −418 | −414 |
| Soliditet %* | 70 | 70 | 69 | 70 |
| Likviditet % | 432 | 402 | 355 | 523 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 92 | 90 | 91 | 92 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 598 | 583 | 555 | 543 |
| Driftkostnader kr/kvm | 356 | 338 | 511 | 481 |
| Energikostnad kr/kvm* | 107 | 97 | 106 | 93 |
| Underhållsfond kr/kvm | 746 | 762 | 745 | 944 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 84 | 84 | 58 | 58 |
| Sparande kr/kvm* | 227 | 230 | 205 | 249 |
| Ränta kr/kvm | 120 | 104 | 104 | 81 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 5 686 | 5 773 | 5 859 | 5 946 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 686 | 5 773 | 5 859 | 5 946 |
| Räntekänslighet %* | 9,5 | 9,9 | 10,6 | 10,9 |

* obligatoriska nyckeltal





Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## 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.


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 60 464 000 | 3 638 047 | 650 466 | 129 664 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 129 664 | −129 664 |
| Reservering underhållsfond | | 400 000 | −400 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −478 818 | 478 818 | |
| Årets resultat | | | | −43 977 |
| **Vid årets slut** | **60 464 000** | **3 559 229** | **858 948** | **−43 977** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 780 130 |
| Årets resultat | −43 977 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −400 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 478 818 |
| **Summa** | **814 971** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **814 971** |

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

**Förklaring till förlust:** Föreningens driftkostnader i form av underhåll har uppgått till 479 tkr, vilket har påverkar resultatet negativt. Även räntekostnader har ökat med 70 tkr kronor för 2025 jämfört med 2024.


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 115 160 | 3 106 624 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 60 | 170 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 115 220** | **3 106 794** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −1 697 514 | −1 610 992 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −205 694 | −231 585 |
| Personalkostnader | Not 6 | −103 009 | −100 333 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −650 296 | −650 296 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−2 656 512** | **−2 593 207** |
| **Rörelseresultat** | | **458 708** | **513 587** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 69 187 | 113 851 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | −571 872 | −497 774 |
| **Summa finansiella poster** | | **−502 685** | **−383 923** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−43 977** | **129 664** |
| **Årets resultat** | | **−43 977** | **129 664** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 87 715 742 | 88 342 558 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 399 160 | 422 640 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **88 114 902** | **88 765 198** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **88 114 902** | **88 765 198** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 3 598 | −50 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 2 451 | 2 391 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 209 029 | 171 552 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **215 078** | **173 893** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 4 265 091 | 4 151 215 |
| **Summa kassa och bank** | | **4 265 091** | **4 151 215** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 480 169** | **4 325 108** |
| **Summa tillgångar** | | **92 595 070** | **93 090 306** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 60 464 000 | 60 464 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 559 229 | 3 638 047 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **64 023 229** | **64 102 047** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 858 948 | 650 466 |
| Årets resultat | | −43 977 | 129 664 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **814 971** | **780 130** |
| **Summa eget kapital** | | **64 838 200** | **64 882 177** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 21 824 946 | 22 181 994 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **21 824 946** | **22 181 994** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 5 308 412 | 5 365 000 |
| Leverantörsskulder | | 183 644 | 176 885 |
| Skatteskulder | | 10 554 | 5 399 |
| Övriga skulder | | 21 347 | 22 667 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 407 967 | 456 184 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **5 931 924** | **6 026 185** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **92 595 070** | **93 090 306** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 458 708 | 513 587 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 650 296 | 650 296 |
| | **1 109 004** | **1 163 883** |
| Erhållen ränta | 69 187 | 113 851 |
| Erlagd ränta | −571 872 | −497 774 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **606 319** | **779 960** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −41 185 | −30 599 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | −94 261 | 4 895 729 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **470 873** | **5 645 090** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −357 048 | −5 365 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−357 048** | **−5 365 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | 113 875 | 280 089 |
| Likvida medel vid årets början | 4 151 215 | 3 871 127 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 265 091 | 4 151 215 |
| Kassa och Bank BR | 4 265 091 | 4 151 215 |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# 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, avhärdare | Linjär | 5 |
| Installationer, elinst. motorvärmaruttag & belysning förråd | Linjär | 25 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 671 896 | 2 593 896 |
| Hyror, p-platser | 227 664 | 227 664 |
| Hyror, övriga | 22 800 | 23 350 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | −2 448 | −2 448 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt | −9 950 | −10 200 |
| Elavgifter | 9 311 | 14 239 |
| Kabel-tv-avgifter | 182 400 | 187 926 |
| Övriga ersättningar | 13 487 | 14 041 |
| Övriga sidointäkter | 0 | 58 156 |
| **Summa nettoomsättning** | **3 115 160** | **3 106 624** |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 60 | 170 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **60** | **170** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −478 818 | −317 060 |
| Reparationer | −62 831 | −193 589 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −94 550 | −89 395 |
| Försäkringspremier | −87 757 | −88 747 |
| Kabel- och digital-TV | −182 385 | −187 861 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | −1 531 | −1 531 |
| Serviceavtal | −26 985 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | −37 214 | −20 813 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | −6 476 | −8 739 |
| Snö- och halkbekämpning | −29 393 | −67 454 |
| Förbrukningsinventarier | −28 594 | −17 238 |
| Fordons- och maskinkostnader | −3 205 | −2 616 |
| Vatten | −357 869 | −326 376 |
| Fastighetsel | −152 040 | −138 102 |
| Sophantering och återvinning | −138 889 | −151 473 |
| Förvaltningsarvode drift | −8 977 | 0 |
| **Summa driftskostnader** | **−1 697 514** | **−1 610 992** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −137 500 | −144 838 |
| IT-kostnader | −2 045 | −2 172 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −15 750 | −24 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | −18 404 | −15 629 |
| Kreditupplysningar | −1 935 | −2 595 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −12 054 | −15 471 |
| Representation | −3 467 | −2 176 |
| Kontorsmateriel | −1 313 | −6 239 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −6 050 | −6 050 |
| Bankkostnader | −3 051 | −3 040 |
| Övriga externa kostnader | −4 125 | −9 000 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−205 694** | **−231 585** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −36 400 | −35 650 |
| Sammanträdesarvoden | −39 600 | −42 225 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | −1 000 | −1 000 |
| Utbildning | −3 750 | 0 |
| Sociala kostnader | −22 259 | −21 458 |
| **Summa personalkostnader** | **−103 009** | **−100 333** |


Document ID 092221155557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| 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

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 6 | 39 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 69 121 | 113 745 |
| Övriga ränteintäkter | 60 | 67 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **69 187** | **113 851** |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −571 872 | −497 774 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−571 872** | **−497 774** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **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** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −9 121 443 | −8 494 627 |
| | **−9 121 443** | **−8 494 627** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −626 816 | −626 816 |
| | **−626 816** | **−626 816** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−9 748 259** | **−9 121 443** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **87 715 741** | **88 342 557** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 67 715 741 | 68 342 557 |
| Mark | 20 000 000 | 20 000 000 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 65 800 000 | 62 200 000 |
| Småhus | 4 323 000 | 4 323 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **70 123 000** | **66 523 000** |
| *varav byggnader* | *58 436 000* | *55 436 000* |
| *varav mark* | *11 687 000* | *11 087 000* |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 29 610 | 29 610 |
| Installationer | 652 793 | 652 793 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **682 403** | **682 403** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | −29 610 | −29 610 |
| Installationer | −206 673 | −206 673 |
| | **−259 763** | **−236 283** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | −23 480 | −23 480 |
| | **−23 480** | **−23 480** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | −29 610 | −29 610 |
| Installationer | −253 633 | −230 153 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−283 243** | **−259 763** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **399 160** | **422 640** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 399 160 | 469 600 |

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | −50 | −50 |
| Kundfordringar | 3 648 | 0 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **3 598** | **−50** |

## Not 13 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 2 451 | 2 391 |
| **Summa övriga fordringar** | **2 451** | **2 391** |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 42 113 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 93 507 | 87 757 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 35 803 | 34 375 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 30 398 | 30 275 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 208 | 19 145 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **209 029** | **171 552** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

## Not 15 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 3 572 458 | 3 545 443 |
| Transaktionskonto | 692 633 | 605 772 |
| **Summa kassa och bank** | **4 265 091** | **4 151 215** |

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 27 133 358 | 27 546 994 |
| Omsättning av kortfristiga lån | −4 894 776 | −4 951 364 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | −413 636 | −413 636 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **21 824 946** | **22 181 994** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 2,91% | 2026-01-30 | 4 951 364,00 | 0,00 | 56 588,00 | 4 894 776,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,41% | 2027-01-30 | 7 448 426,00 | 0,00 | 187 384,00 | 7 261 042,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,38% | 2028-01-30 | 9 897 204,00 | 0,00 | 109 664,00 | 9 787 540,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,77% | 2029-01-30 | 5 250 000,00 | 0,00 | 60 000,00 | 5 190 000,00 |
| **Summa** | | | **27 546 994,00** | **0,00** | **413 636,00** | **27 133 358,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 413 636 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 654 544 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 065 178 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 894 776 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.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 1 901 | 1 093 |
| Upplupna räntekostnader | 92 613 | 79 049 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 2 271 |
| Upplupna elkostnader | 15 778 | 16 293 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 5 510 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 15 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 6 050 | 3 850 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 146 139 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 276 625 | 186 979 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **407 967** | **456 184** |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| 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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 maj 2026.

Årsredovisningen undertecknas

| | |
|---|---|
| Namnförtydligande, datum för undertecknande | Namnförtydligande, datum för undertecknande |
| Ragnar Östermark, | Per Lindgren, |
| Namnförtydligande, datum för undertecknande | Namnförtydligande, datum för undertecknande |
| Christer Nygren, | Björn Hoffman, |

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ejla Nyman,

Vår revisionsberättelse har lämnats

| | |
|---|---|
| Ernst & Young AB<br>Auktoriserad revisor | Sören Lorentzon<br>Förtroendevald revisor |


Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 att utföra 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.

Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

*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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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



Document ID 09222115557577546158 Signed RÖ, PL, CN, BH, EN, AH, SL

# Verification

Document ID 09222115557577546158

## Document

**Brf Talludden 1 Årsredovisning 2025**
Main document
22 pages
Initiated on 2026-05-08 08:59:03 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-05-21 12:02:46 CEST (+0200)

## Initiator

**Marziyeh Hassani (MH)**
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

## Signatories

**Ragnar Östermark (RÖ)**
ragnar.ostermark@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "Carl Otto Ragnar Östermark"
Signed 2026-05-08 11:09:41 CEST (+0200)

**Per Lindgren (PL)**
p.m.lindgren@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "PER LINDGREN"
Signed 2026-05-11 07:49:30 CEST (+0200)

**Christer Nygren (CN)**
christer.nyga@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "Rune Christer Nygren"
Signed 2026-05-09 12:52:57 CEST (+0200)

**Björn Hoffman (BH)**
bjorn.bh.hoffman@icloud.com

The name returned by Swedish BankID was "Björn Gunnar Hoffman"
Signed 2026-05-14 08:06:43 CEST (+0200)

# Verification

Document ID 09222115557577546158

Ejla Nyman (EN)
ejla.lillro@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EJLA MARIA NYMAN"
Signed 2026-05-09 22:03:48 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
Ernst & Young AB
anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS HÅKANSSON"
Signed 2026-05-18 08:29:13 CEST (+0200)

Sören Lorentzon (SL)
soren.lorentzon@lbkarriar.se



The name returned by Swedish BankID was "SÖREN LORENTZON"
Signed 2026-05-21 12:02:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

**Anläggningstillgångar**
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

**Avskrivning**
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

**Balansräkning**
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

**Bränsletillägg**
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

**Ekonomisk förening**
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

**Folkrörelse**
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

**Fond för inre underhåll**
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

**Fond för yttre underhåll**
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

**Förlagsinsats**
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

**Förvaltningsberättelse**
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Talludden 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Talludden 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se