



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

ÄNDAMÅL

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten Taljan 8 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Bygdevägen 20 - 32 och Engelbrekts väg 75 A-D. Bostadsrättsföreningen Taljans fastigheter byggdes åren 1991 - 1992. Marken innehas med äganderätt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den **5 maj 2022** valdes för tiden intill 2023 års föreningsstämma följande:

Anders Skjöldebrand

Ordförande för ett år 2022 - 2023

Ordinarie ledamöter:

Jan-Olof Larsson

Vice ordförande

t.o.m. 2023

Lovisa Roloff

Sekreterare

t.o.m. 2024

Maria Östlund

Ledamot

t.o.m. 2024

Lennart Bergström

Ledamot

t.o.m. 2023

Mariana Hanna

Ledamot

t.o.m. 2023

Hans Billberg

Ledamot

t.o.m. 2023

Suppleanter för ett år:

Elizabeth Hjelm

Rolf Olsson

Alexander Lund

Valberedning bestående av:

Ulla Petré, sammankallande. Lillemor Carlshem.

Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2022 varit:

Ordinarie revisor:

Suppleant:

Ulf Zettervall

Leif Lüscher

1

✓

Protokoll

Årsstämma hölls den 5 maj 2022 i Amoriasalen.

Styrelsen har under 2022 haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsearvodet har utgått med **151 530** kr, exkl. sociala avgifter, varav det fasta arvodet utgör **80 000** kr, enligt beslut på årsstämman.

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

Medlemmar

Brf Taljan har 144 lägenheter som ägs av en eller två medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 187 st. Under året har 8 tillkommit och 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 186 st.

Styrelsen har under 2022 godkänt 7 överlåtelser. (motsvarande för 2021: 16 överlåtelser). Överlåtelsebeloppens storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll. Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

Fastigheter

Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

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

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

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

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

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

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

Lokalen Repet

Repet har varit uthyrt 13 ggr till diverse personer i Taljan.

Ekonomi

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

Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

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

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

Avgifter

Avgifterna har inte höjts sedan 2011-01-01. Avgiften sänktes däremot 2016-01-01 med 4 % och har legat på den nivån sedan dess. Under 2023 planeras ingen avgiftshöjning.

Historisk översikt över föreningens ekonomi.

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

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

Enhet är kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9442	9 424	9 392	9 455	9 406
Driftsnetto I	4 744	5 030	4 814	4 113	4 351
Driftsnetto II	4 744	5 030	4 404	4 113	4 351
Avskrivningar	1 906	1 865	1 879	1 847	1 754
Finansiella kostnader (netto)	1 156	933	1 103	1 151	1 125
Redovisat resultat	1 682	2 231	1 421	1 115	1 473
Avsättning till fond för yttre underhåll	996	586	923	800	800
Fond för yttre underhåll före årets avsättning	16 393	15 397	14 811	13 888	13 088
Kassa/bank ¹	2969	4 432	2 282	1 992	1 689
Amorteringar	2 088	2 012	1 939	1 870	1 802
Extra amortering	3 000	-	-	-	-
Eget kapital (inkl. fonder)	57 492	55 811	53 580	52 159	51 044
Soliditet (eget kapital/balans-summa)	41,87%	39,10%	38,29%	36,95%	36,00%
Skulder till kreditinstitut	78 135	83 223	85 235	87 175	89 045
Balansomslutning	137 323	140 168	139 903	141 156	141 679
Underhållskostnader	403	248	744	1 036	-

1) Inklusive banktillgodohavanden hos förvaltaren

Övrigt	2022	2021	2020	2019	2018
Taxeringsvärde i kkr, fastigheter	154 000	110 000	110 000	110 000	93 000
Taxeringsvärde i kkr, mark	73 000	68 000	68 000	68 000	47 000
Elpris, kr/kWh, för medlemmar att betala	1,64	1,38	1,38	1,34	1,34
Elpris, kr/kWh, före skatter och avgifter	0,51	0,50	0,50	0,49	0,49
Elkostnad fastigheter, kkr	448	394	378	392	417

Taxebundna kostnader förbrukning*Fjärrvärme, el- och vattenförbrukning*

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

A

Årsförbrukning	2022	2021	2020	2019	2018
Fjärrvärme (MWh)	608,32	620,90	485,42	596,34	703,99
Elförbrukning (kWh) fastigheter	273 315	285 630	273 397	292 897	298 611
Elförbrukning (kWh) lägenheter	274 659	299 904	297 717	295 089	297 644
Vatten (kbm)	11 985	12 683	12 637	11 766	11 921

Nyckeltal i kronor/m ² boyta	2022	2021	2020	2019	2018
Anskaffningskostnad byggnad	15 545	15 544	15 544	14 982	14 982
Eget kapital	5 482	5 322	5 109	4 973	4 867
Årsavgift	821	821	821	819	821
Kostnad för reparationer	15	12	28	16	24
Taxebundna kostnader ²	187	196	190	188	191
Driftsnetto I	452	479	459	392	415
Avskrivningar	181	178	179	176	167
Finansiella kostnader (netto)	110	89	105	109	107
Låneskulder	7 451	7 935	8 128	8 312	8 490
Avsättning till fond för yttre underhåll	95	56	89	76	76
Försäljningspris genomsnitt /kvm	43 491	41 903	37 468	36 559	36 289

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren samt övriga besiktningar

År	Åtgärd
2013	Radonmätning godkänd av kommunen 2014, nästa skall göras 2023/24
2015	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, nästa skall göras 2021
2017	Vred för vattenavstängning har monterats i ett antal lägenheter för att underlätta avstängning av vattnet.
2017	Alla hissar har genomgått uppdatering och nyinstallation med bl.a. inre säkerhetsdörrar, hisstelefoner och nya styrsystem.
2017	Undercentralen för värme och varmvatten har bytts ut och ett nytt styrsystem har installerats.
2017	All trappbelysning har bytts ut och ersatts med LED-belysningar.
2017	Målning av alla entréer och trappuppgångar.
2018	Energideklaration av fastighetsbeståndet, lagkrav.
2018	Inspektion och kontroll av brandrökluckor, (årligen).
2018	Inspektion och kontroll av samtliga hissar, (årligen).
2019	Inspektion och kontroll av garageportar, (nästa 2021).
2019	Byte av inpasseringssystem till entréer, sophus, garage samt bokningstavlor för tvättstugorna.
2019	Byte till LED-belysning i varm- och kallgarage.
2019	Spolning av stammar och rörstick.
2019	Underhåll av balkonger, tvättning av entrétak och byte av fönsterbleck på solsidan av fastigheterna.
2020	Anticimex fuktbesiktning i alla lägenheter, åtgärder genomförda under 2020.
2020	Byte av 30 år gamla radiatorventiler, termostater samt inställning av värmesystem.
2020	Installation av avluftningsutrustning samt magnetfilter för att avlägsna avlagringar av magnetit i radiatorslingans vatten.
2021	Tvättat fasader, byte av vissa hängrännor och stuprör samt visst takunderhåll.
2022	Installation av infrastruktur för laddning av elbilar

Investeringar

Installation av infrastruktur för laddning av elbilar i alla garagetyper. Investeringen gjordes med bidrag från Naturvårdsverket som bekostade 50% av den totala kostnaden. Återstoden, 343 000: - exkl. moms läggs på balansräkning med avskrivning på 10 år.

Fastighetsskötsel

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS fastighetsservice.

Förvaltning

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

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

Allmänna förvaltningsfrågor handläggs av styrelsen. Lägenhetsöverlåtelse hanteras via en tjänsteportal som tillhandahålls av Fastighetsägarna.

Sammanställning över gällande avtal under 2022

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

Reparationer och underhåll

Följande har utförts under 2022:

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

ÖVRIG INFORMATION

Elförsörjning

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för elförsörjningen till sina medlemmar. Vi har ett elhandelsavtal tecknat men SEOM för hela Brf Taljan och debiterar medlemmarnas enskilda förbrukning av el kvartalsvis. Detta innefattar i förekommande fall även el för laddning av elbil. Från och med 2020 har moms skyldighet införts på el som vidaredebiteras på föreningens medlemmar vilket medför att momskostnaden flyttas över från föreningen till medlemmarna.

Parkering

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

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

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé

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

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

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

Sophantering

Container för grovsopor har uppställts vid sex tillfällen under 2022 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen.

Städdag

Sedvanlig städdag på våren genomfördes 23 april 2022 med sedvanliga aktiviteter och korvgrillning.

Föreningens TV och internet-utbud

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

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

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

Underhållsplan

Styrelsen har under året genomfört obligatorisk besiktning av mark och fastigheter och uppdaterat underhållsplanen i juni 2022 inför kommande budgetarbete.

Förväntad framtida utveckling

I dagsläget finns tydliga indikationer på en fortsatt hög räntenivå.
Föreningens lån är f.n. fördelade på löptider med varierande längd och fast räntesats.
Eftersom räntekostnaden är en stor utgift följer styrelsen ränteutvecklingen på månadsbasis.

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

Projekt – Solenergi och laddadapters

Under 2022 genomfördes:

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

I övrigt präglades året 2022 av normalt underhåll och skötsel av vårt område

Förändring av eget kapital i kkr

Förändringar i eget kapital i kkr	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets Ingång	29 394	15 397	4 522	4 267	2 231	55 811
Depositioner enligt årsstämmobeslut						
Balanseras i ny räkning				2 231	-2 231	
Avsättning till fond för yttre underhåll		996		-996		
Årets resultat					1 682	1 682
Årets utgång	29 394	16 393	4 522	5 502	1 682	57 493

Förslag till beslut angående vinstmedel

Styrelsen föreslår att stämman beslutar enligt följande:

Kvarvarande fria vinstmedel efter avsättning till fond för yttre underhåll	5 501 844
Årets resultat	1 681 893
Att disponera	7 183 737
Fonden för yttre underhåll tages ej i anspråk	0
Styrelsen föreslår att avsättning sker till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanens modell "Evig".	-1 280 000
och att resterande balanseras i ny räkning	-5 903 737
Totalt	-7 183 737
Skulle årsstämman besluta enligt styrelsens förslag skulle fonden för yttre underhåll därefter uppgå till	17 672 847

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

A



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 442 569	9 424 311
Övriga rörelseintäkter		13 029	10 100
Summa rörelseintäkter		9 455 598	9 434 411
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 440 535	-4 156 554
Övriga externa kostnader	4	-92 269	-94 769
Personalkostnader och arvoden	5	-178 324	-154 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 906 828	-1 865 028
Summa rörelsekostnader		-6 617 956	-6 270 788
Rörelseresultat		2 837 642	3 163 623
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 295	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 044	-933 131
Summa finansiella poster		-1 155 749	-933 105
Resultat efter finansiella poster		1 681 893	2 230 518
Resultat före skatt		1 681 893	2 230 518
Årets resultat		1 681 893	2 230 518

Handwritten mark

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	132 597 540	134 263 188
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 484 329	1 382 509
Summa materiella anläggningstillgångar		134 081 869	135 645 697
Summa anläggningstillgångar		134 081 869	135 645 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 886	100
Övriga fordringar	8	3 138 172	4 434 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 892	85 748
Summa kortfristiga fordringar		3 237 950	4 519 880
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		3 200	1 982
Summa kassa och bank		3 200	1 982
Summa omsättningstillgångar		3 241 150	4 521 862
SUMMA TILLGÅNGAR		137 323 019	140 167 559

A

J

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 394 000	29 394 000
Fond för yttre underhåll		16 392 847	15 396 847
Övriga fonder		4 522 349	4 522 349
Summa bundet eget kapital		50 309 196	49 313 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 501 844	4 267 326
Årets resultat		1 681 893	2 230 518
Summa fritt eget kapital		7 183 737	6 497 844
Summa eget kapital		57 492 933	55 811 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 580 742	27 198 206
Summa långfristiga skulder		32 580 742	27 198 206
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	45 554 322	56 024 883
Leverantörsskulder		307 069	198 037
Skatteskulder		20 681	15 968
Övriga skulder		49 448	67 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 317 824	851 638
Summa kortfristiga skulder		47 249 344	57 158 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 323 019	140 167 559

A

[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

A

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 608 906	8 592 635
Hyror	490 944	475 868
El	325 844	333 175
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 875	22 633
Summa	9 442 569	9 424 311

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	205 489	202 906
Städning	191 292	186 967
Städning utöver avtal	7 547	12 175
Tillsyn, besiktning, kontroller	209 351	91 076
Trädgårdsskötsel	413 496	397 681
Snöröjning	33 034	42 281
Reparationer	158 716	124 417
El	689 443	751 475
Uppvärmning	641 591	673 859
Vatten	420 551	428 488
Sophämtning	210 869	203 431
Försäkringspremie	198 462	193 131
Fastighetsavgift bostäder	218 736	210 096
Övriga fastighetskostnader	33 654	28 382
Kabel-tv/Bredband/IT	98 650	96 150
Förvaltningsarvode ekonomi	266 230	242 370
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 864	
Panter och överlåtelse	13 890	
Juridiska åtgärder	1 719	4 367
Övriga externa tjänster	17 100	18 987
	4 036 684	3 908 239
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	87 500	-
Garage	212 500	22 547
Tvättstuga	51 417	
Värme		109 455
El	-	8 815
Tak	-	90 804
Mark		1 282
Övrigt	52 434	15 413
	403 851	248 316
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 440 535	4 156 555

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	12 740	29 249
Lokalhyra		605
Konsultarvode	49 779	34 666
Revisionarvode	29 749	30 250
Summa	92 268	94 770

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	151 530	130 860
Sociala kostnader	26 794	23 577
Summa	178 324	154 437

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	153 895 666	153 895 666
-Ombyggnad	3 521 252	3 521 252
-Mark	5 600 000	5 600 000
	163 016 918	163 016 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 753 730	-27 095 582
-Årets avskrivning enligt plan	-1 665 648	-1 658 148
	-30 419 378	-28 753 730
Redovisat värde vid årets slut	132 597 540	134 263 188
Taxeringsvärde		
Byggnader	154 000 000	110 000 000
Mark	73 000 000	68 000 000
	227 000 000	178 000 000
Bostäder	227 000 000	178 000 000
Lokaler	-	-
	227 000 000	178 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 652 605	2 652 605
-Nyanskaffningar	343 000	-
	2 995 605	2 652 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 270 096	-1 063 216
-Årets avskrivning enligt plan	-241 180	-206 880
	-1 511 276	-1 270 096
Redovisat värde vid årets slut	1 484 329	1 382 509

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 096	3 731
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 965 396	4 430 301
Momsfordran	168 680	-
Redovisat värde vid årets slut	3 138 172	4 434 032

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Handkassa	3 200	1 982
Summa	3 200	1 982

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Villkors- ändringsdag	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering 2022	Skuldbelopp 2021-12-31
SBAB	2025-04-16	2,07%	18 106 652	-150 000	18 256 652
SBAB	2023-11-14	0,47%	9 343 802	-944 253	10 288 055
SBAB	2023-12-19	3,30%	17 520 573	-3 351 524	20 872 097
SBAB	2023-11-09	3,65%	16 601 979	-294 155	16 896 134
SBAB	2026-09-25	1,01%	16 562 058	-348 093	16 910 151
			78 135 064	-5 088 025	83 223 089

Varav långfristig del 32 580 742
 Varav kortfristig del 45 554 322

Varav extra amortering 3 000 000

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

10

F

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>90 404 640</u>	<u>90 404 640</u>
Summa ställda säkerheter	90 404 640	90 404 640

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

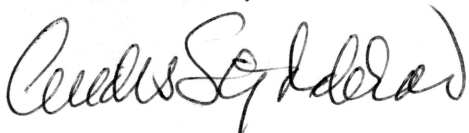
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Underskrifter


Sollentuna 2023 - 04 - 20



Anders Skjöldebrand
Ordförande



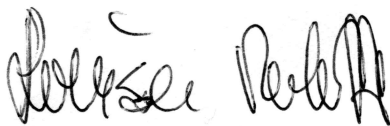
Ola Larsson



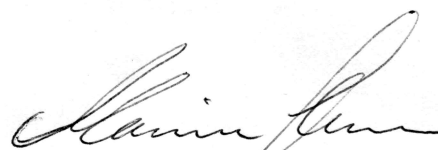
Maria Östlund



Lennart Bergström



Lovisa Roloff



Mariana Hanna Yalcin



Hans Billberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 04 - 20



Ulf Zettervall
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan
Org.nr 716421-2040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst och dess förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2022.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

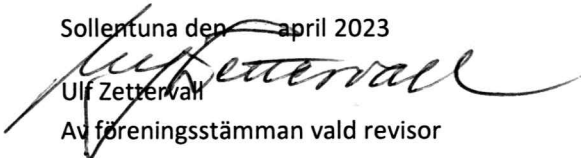
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningen vinst och för förvaltningen enligt stadgarna och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till disposition av föreningens vinst inte är förenlig med lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna den 1 april 2023


Ulf Zettervall

Av föreningsstämman vald revisor