

**BRF Taljan i Brevik**  
**Org nr 769606-2236**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                 |                 | Vald till stämman |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| Alexander Baena | Ordförande      | 2024              |
| Johan Lundberg  | Vice ordförande | 2024              |
| Jaana Kettunen  | Sekreterare     | 2025              |
| Mats Rheborg    | Ledamot         | 2024              |
| Fredrik Sundin  | Ledamot         | 2025              |
| Anders Boqvist  | Suppleant       | 2024              |
| Edith Krischel  | Suppleant       | 2024              |

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagverket 2017-05-20.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö, Lidingö kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 38 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Taljan 1 i Lidingö, Stockholm. Fastigheten rymmer 38 lägenheter fördelade enligt följande:

- 7 st 1 rum och kokvrå
- 7 st 2 rum och kök
- 5 st 2 rum och kokvrå
- 13 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1957.

Av de 38 lägenheterna innehas 35 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter hyrs ut.

Total boyta är 2 359 m<sup>2</sup> och inklusive garage är den totala ytan 2 431 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bland annat bytt dörrar. .

Föreningens årsavgifter höjs med 6 % från den 1 januari 2024.

### Flerårsöversikt

|   |    | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|---|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | kr | 1 763 286 | 1 609 239 | 1 583 848 | 1 566 728 |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -176 699  | -429 778  | -510 121  | -306 504  |
| Soliditet   | %  | 61        | 61        | 62        | 62        |
| Likviditet  | %  | 663       | 507       | 592       | 805       |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 644       | 583       | 624       | 614       |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 655       |           |           |           |
| Skuldsättning per kvm   | kr | 4 683     | 4 683     | 5 026     | 5 026     |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 5 191     | 5 191     | 5 616     | 5 616     |
| Energikostnad per kvm   | kr | 246       | 247       | 264       | 231       |
| Räntekänslighet (grundavgift)   | %  | 8,1       | 8,9       | 9,0       | 9,1       |
| Räntekänslighet (total avgift)  | %  | 7,9       |           |           |           |
| Sparande per kvm  | kr | 198       | 146       | 68        | 166       |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 80,88     |           |           |           |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har ett positivt kassaflöde även om resultatet visar ett underskott. Underskottet beror till stor del på periodiska underhållskostnader. Föreningen har även höga avskrivningskostnader som påverkar resultatet negativt. Från den 1 januari 2024 höjs föreningens årsavgifter med 6 % för att stärka föreningens ekonomi.

### Eget kapital

|  | Insatser   | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Ingående balans                        | 16 216 000 | 9 623 995          | 194 003                  | -7 115 038          | -429 778       |
| Reservering till yttre fond            |            |                    | 175 500                  | -175 500            |                |
| Ianspråktagande av yttre fond          |            |                    | -281 452                 | 281 452             |                |
| Balansering av föregående års resultat |            |                    |                          | -429 778            | 429 778        |
| Årets resultat                         |            |                    |                          |                     | -176 699       |
| Belopp vid årets utgång                | 16 216 000 | 9 623 995          | 88 051                   | -7 438 864          | -176 699       |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -7 438 864 |
| Årets resultat      | -176 699   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -7 615 563 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 175 500    |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -167 358   |
| I ny räkning balanseras                      | -7 623 705 |
|  | <hr/>      |
|  | -7 615 563 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -176 699 |
| Dispositioner                   | -8 142   |
|                                 | <hr/>    |

Årets resultat efter dispositioner -184 841

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 96 193

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 3          | 1 763 286                         | 1 609 239                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 12 369                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>1 775 655</b>                  | <b>1 609 239</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader  | 4          | -1 060 137                        | -1 002 140                        |
| Periodiskt underhåll   | 5          | -167 358                          | -281 452                          |
| Övriga externa kostnader   | 6          | -147 301                          | -139 890                          |
| Arvoden och personalkostnader  | 7          | -44 609                           | -44 094                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -502 669                          | -502 669                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-1 922 074</b>                 | <b>-1 970 245</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-146 419</b>                   | <b>-361 006</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 | 8          | 88 754                            | 51 399                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -119 034                          | -120 171                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-30 280</b>                    | <b>-68 772</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-176 699</b>                   | <b>-429 778</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-176 699</b>                   | <b>-429 778</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen  |            | -176 699                          | -429 778                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 167 358                           | 281 452                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -175 500                          | -175 500                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-184 841</b>                   | <b>-323 826</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | 1          |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9          | 27 502 666        | 28 005 335        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | <u>27 502 666</u> | <u>28 005 335</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andelar i MBF                                  |            | 3 700             | 3 700             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>3 700</u>      | <u>3 700</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>27 506 366</b> | <b>28 009 035</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | 0                 | 12 363            |
| Övriga fordringar                              | 10         | 4 591             | 7 043             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 75 514            | 65 812            |
| Klientmedel i SHB                              |            | 2 493 297         | 2 230 883         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | <u>2 573 402</u>  | <u>2 316 101</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 |            | 5 445             | 5 445             |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |            | <u>5 445</u>      | <u>5 445</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 578 847</b>  | <b>2 321 546</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>30 085 213</b> | <b>30 330 581</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 16 216 000        | 16 216 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 9 623 995         | 9 623 995         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 88 051            | 194 003           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>25 928 046</u> | <u>26 033 998</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -7 438 864        | -7 115 038        |
| Årets resultat                               |            | -176 699          | -429 778          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-7 615 563</u> | <u>-7 544 816</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>18 312 483</b> | <b>18 489 182</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 11 383 628        | 11 383 628        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 383 628</b> | <b>11 383 628</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 115 190           | 209 547           |
| Övriga skulder                               | 13         | 32 909            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 241 003           | 248 224           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>389 102</b>    | <b>457 771</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>30 085 213</b> | <b>30 330 581</b> |

**Kassaflödesanalys**

|  | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |                                   |                                   |
| Rörelseresultat före finansiella poster                  | -146 419                          | -361 007                          |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> |                                   |                                   |
| Avskrivningar  | 502 669                           | 502 669                           |
| Erhållen ränta   | 36 954                            | 6 999                             |
| Erhållna utdelningar                                     | 51 800                            | 44 400                            |
| Erlagd ränta   | -119 034                          | -120 171                          |
|  | <b>325 970</b>                    | <b>72 890</b>                     |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar          | 5 113                             | -29 433                           |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                      | -94 357                           | 91 872                            |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      | 25 688                            | 1 943                             |
|  | <b>262 414</b>                    | <b>137 272</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>262 414</b>                    | <b>137 272</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 236 327</b>                  | <b>2 099 054</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 498 741</b>                  | <b>2 236 326</b>                  |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. När en komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

**Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

|                              | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 411 368                 | 1 278 375                 |
| Hyror parkering              | 126 785                   | 123 180                   |
| Hyror bostäder               | 197 247                   | 188 820                   |
| Kabel-TV avgifter            | 24 864                    | 24 864                    |
| Övriga intäkter              | 8 022                     | 0                         |
| Brutto                       | 1 768 286                 | 1 615 239                 |
| Övriga hyresnedsättningar    | -5 000                    | -6 000                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 763 286</b>          | <b>1 609 239</b>          |

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-Tv.

Årsavgiften för kabel-Tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel               | 81 337                    | 73 068                    |
| Reparationer, löpande underhåll | 123 685                   | 58 283                    |
| Elavgifter                      | 55 166                    | 74 453                    |
| Uppvärmning                     | 464 163                   | 436 305                   |
| Vatten och avlopp               | 78 459                    | 89 883                    |
| Renhållning                     | 43 327                    | 50 688                    |
| Försäkringar                    | 39 549                    | 34 970                    |
| Kabel-TV / Internet             | 106 434                   | 104 128                   |
| Övriga fastighetskostnader      | 4 155                     | 19 160                    |

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| BRF Taljan i Brevik<br>769606-2236 |   | 11(14)                                  |
|                                    | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 63 862                                  | 61 202                                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b><u>1 060 137</u></b>                 | <b><u>1 002 140</u></b>                 |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
| Dörrar                            | 167 358                                 | 0                                       |
| Byte av radiatorventil            | 0                                       | 21 500                                  |
| Nytt mätarblock                   | 0                                       | 78 375                                  |
| Ny elcentral                      | 0                                       | 77 344                                  |
| Nya källardörrar                  | 0                                       | 104 233                                 |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>167 358</u></b>                   | <b><u>281 452</u></b>                   |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
| Övriga hyreskostnader                   | 0                                       | 6 771                                   |
| Förbrukningsinventarier                 | 0                                       | 13 994                                  |
| Kontorsmaterial                         | 1 645                                   | 1 182                                   |
| Kommunikation                           | 5 625                                   | 625                                     |
| Porto                                   | 150                                     | 169                                     |
| Revision                                | 22 500                                  | 16 000                                  |
| Föreningsmöten                          | 1 082                                   | 2 659                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 85 730                                  | 84 590                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 18 268                                  | 2 577                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 12 301                                  | 11 323                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>147 301</u></b>                   | <b><u>139 890</u></b>                   |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
| Arvode styrelse                         | 35 970                                  | 38 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 8 639                                   | 6 094                                   |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>44 609</u></b>                    | <b><u>44 094</u></b>                    |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 36 483                                  | 6 864                                   |
| Övriga ränteintäkter              | 471                                     | 135                                     |
| Utdelning MBF                     | 51 800                                  | 44 400                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>88 754</u></b>                    | <b><u>51 399</u></b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

|   | <u>2023-12-31</u>        | <u>2022-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader   |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 216 457               | 25 216 457               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 216 457               | 25 216 457               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -5 894 444               | -5 391 775               |
| Årets avskrivningar                                 | -502 669                 | -502 669                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -6 397 113               | -5 894 444               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>18 819 344</u>        | <u>19 322 013</u>        |
| Mark  |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 8 683 322                | 8 683 322                |
| Utgående planenligt värde                           | 8 683 322                | 8 683 322                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>27 502 666</u></b> | <b><u>28 005 335</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 27 194 000               | 27 194 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 27 154 000               | 27 154 000               |
|   | <u>54 348 000</u>        | <u>54 348 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder  | 54 000 000               | 54 000 000               |
| Lokaler   | 348 000                  | 348 000                  |
|   | <u>54 348 000</u>        | <u>54 348 000</u>        |

**Not 10 Övriga fordringar**

|   | <u>2023-12-31</u>   | <u>2022-12-31</u>   |
|---|---------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 242                 | 34                  |
| Skattefordringar                            | 4 349               | 7 009               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>4 591</u></b> | <b><u>7 043</u></b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>   | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SEB   | 1,10           | 2025-04-28                     | 3 763 928                          |
| SEB   | 1,01           | 2026-03-28                     | 7 619 705                          |
| Summa skulder till kreditinstitut   |                |                                | 11 383 628                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                |                                    |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                |                                    |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  |                |                                | 11 383 628                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 11 383 628                         |

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|   | <u>2023-12-31</u>        | <u>2022-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar  | 17 479 000               | 17 479 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   | <b><u>17 479 000</u></b> | <b><u>17 479 000</u></b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|  | <u>2023-12-31</u>    | <u>2022-12-31</u> |
|--|----------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 16 971               | 0                 |
| Sociala avgifter                         | 15 938               | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>32 909</u></b> | <b><u>0</u></b>   |

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska signering

Alexander Baena  
Ordförande

Johan Lundberg

Jaana Kettunen

Mats Rheborg

Fredrik Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## ALEX BAENA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-04 13:10:58 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexander Rafael Baena

Datum

Alex Baena

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.185.93.96

## JAANA KETTUNEN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-04 16:00:54 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jaana Christina Elisabeth Kettunen

Datum

Jaana Kettunen

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.150.9.250

## FREDRIK SUNDIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-04 15:26:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK SUNDIN

Datum

Fredrik Sundin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.193.129.76

## MATS RHEBORG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-03 15:02:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RHEBORG

Datum

Mats Rheborg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.193.150.206

## JOHAN LUNDBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-04 13:32:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Johan Andreas Lundberg

Datum

Johan Lundberg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.234.116.225

***Signerat med Svenskt BankID***

**2024-04-09 17:19:09 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.89



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan i Brevik 769606-2236

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan i Brevik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taljan i Brevik för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-09 17:19:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.89