

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Taffeln 1**

769625–0948

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, 769625–0948, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastighet med fastighetsbeteckning Taffeln 1 i Sollentuna kommun. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Brf Taffeln 1 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2012 och nya bestämmelser i stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-26.

Fastigheten omfattar en markarareal om 10 145 kvm med tillhörande 12 byggnadskroppar belägna på adresserna Dalbovägen 2A-E, 4A-D, 6A-C samt Strandvägen 4A-E, 6. Fastigheten bebyggdes 1950–1990 och har värdeår 1990.

#### Tomtmark

Föreningen äger marken som hör till fastigheten.

#### Lägenheter och lokalers yta

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 324 kvm, varav 3 948 kvm utgör lägenhetsyta och 376 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende. Föreningen har i dagsläget 71 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett gemensamt bostadsrättstillägg som innebär att bostadsrättsinnehavaren ska få ekonomisk hjälp vid skada. Inom en bostadsrättsförening finns ett delat ansvar, för fast egendom, mellan föreningen och den boende. Bostadsrättstillägget ersätter alltså skador som uppstår på fast egendom som medlemmen är ansvarig för.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Forstena Energi & Kontroll AB.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft en anställd som varit ansvarig för föreningens ekonomi.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar. Årsavgiften vid årets slut uppgick till 625 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Enligt lag ska bostadsrättsföreningar göra en årlig avsättning till en fond som ska täcka framtida yttre underhåll. Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 78 173 000 kr) 234 519 kr per år.

Underhållsfonden finns bara i balansräkningen. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar. Avsättningen är en omföring i bostadsrättsföreningens bokföring, den påverkar alltså inte årets resultat, utan enbart föreningens egna kapital.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 94 medlemmar. Under året har en upplåtelse av hyresrätt med bostadsrätt skett samt 5 överlåtelser av bostadsrätt.

### **Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 313 kr (2,5 % prisbasbelopp) Pantsättningsavgift debiteras köparen med 525 kr per lån (1% prisbasbelopp). Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. Den betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter val vid årsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Ordförande: Joanna Leksell

Ledamöter: Patricia Togård, Sergej Grushevskij, Beatrice Karlsson

Suppleanter: Jekaterina Grushevskaja, Svetlana Annenkova

Övriga valda funktionärer

Revisor: David Walman, Rävissor AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Underhåll och investeringar

- Under året har styrelsen tillsammans med Hallerdt's AB projektled ett omfattande OVK arbete på Dalbovägen 2, samt förskolan Gåsen. OVK sedan tidigare besiktning hade brister som behövde åtgärdas till slutet på 2023.
- Under våren har samtliga lägenheter genomgått en Anticimex 3 års besiktnings kontroll där man utförde fuktmätning i våtrum, badrum, toalett, kök för att identifiera eventuella brister och risker för fuktskador.
- En ny Energideklaration skickades in året 2023 och denna blivit godkänt och gäller nu fram till 2033.
- Under sommaren genomförde man takbesiktning på samtliga huskroppar detta för att säkerställa att tak är i gott skick och utesluta eventuella risker för skador.
- Målet i tingsrätten avseende tvist mellan föreningen och det konkurssatta bolaget Fasad & Fönster i Stockholm AB har under året varit pågående.
- Övernattningsrummet har fräschats upp.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 367 768	3 366 808	3 381 667	3 402 909
Resultat efter finansiella poster	-2 449 823	-1 672 277	-1 386 230	-1 341 609
Soliditet %	55,5	55,7	56	56
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	617			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	69,5			
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	12 020			
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	13 672			
Sparande per m <sup>2</sup>	-23			
Energikostnad per m <sup>2</sup>	230			
Räntekänslighet %	22,1			

### Kommentar till flerårsöversikt

Från och med räkenskapsåret 2023 gäller fler krav på information i årsredovisningar i bostadsrättsföreningar. De nya reglerna innebär bland annat att fler nyckeltal ska redovisas. Övergångsbestämmelser kring nyckeltal.

Det allmänna rådet BFNAR 2023:1 ska enligt övergångsbestämmelserna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som det allmänna rådet tillämpas första gången. Det innebär att föreningar inte behöver granska tidigare årsredovisningar för att ta fram siffror från dessa år i årsredovisningen för 2023.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

#### Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

#### Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

## Upplysning vid förlust

### Föreningens förlust

Resultat före avskrivningar, inklusive ränta på fastighetslån uppgår till 742 731 kr. Resultat inklusive avskrivningar uppgår till -2 449 823 kr. Det negativa resultatet kan främst förklaras av räntestigande kostnader från 688 001 kr i år 2022 till 1 079 380 kr under år 2023 vilket motsvarat 56,8% ökning i jämförelse med förra året. För att finansiera framtida ekonomiska åtagande har föreningen höjt årsavgifter till 845 kr/kvm från och med den 1 januari 2024. Flera ekonomiska åtgärder se i Not 15. Andra delen av förlusten är avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden, inventarier och installationer. Årets avskrivningar uppgår till 1 707 538 kr. I föreningens stadgar står att för bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar.

Kassaflödet under året har varit tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde före förändringar av årets in och utbetalningar se Kassaflödesanalys.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 030 271	1 365 861	-15 016 729	-1 672 277	66 707 126
Balanseras i ny räkning			-1 672 277	1 672 277	0
Inbetalda insatser	935 536				935 536
Upplåtelseavgifter	964 464				964 464
Reservering		234 519	-234 519		
Årets resultat				-2 449 823	-2 449 823
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 930 271</b>	<b>1 600 380</b>	<b>-16 923 525</b>	<b>-2 449 823</b>	<b>66 157 303</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-16 923 525
Årets resultat	-2 449 823
<b>Summa</b>	<b>-19 373 348</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	234 519
Balanseras i ny räkning	-19 607 867
<b>Summa</b>	<b>-19 373 348</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 367 768	3 366 808
Övriga rörelseintäkter	3	17 827	20 182
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 385 595</b>	<b>3 386 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 597 853	-2 351 875
Fastighetsadministration	5	-228 431	-205 636
Personalkostnader	7	-222 662	-234 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 707 538	-1 579 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 756 484</b>	<b>-4 371 113</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 370 889</b>	<b>-984 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		595	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 079 529	-688 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 078 934</b>	<b>-688 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 449 823</b>	<b>-1 672 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 449 823</b>	<b>-1 672 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 449 823</b>	<b>-1 672 277</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	111 512 170	113 092 964
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 958 226	958 184
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 470 396</b>	<b>114 051 148</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 470 396</b>	<b>114 051 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		86 780	62 733
Övriga fordringar		17 709	57 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 524	85 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 013</b>	<b>205 596</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 388 810	5 476 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 388 810</b>	<b>5 476 424</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 638 823</b>	<b>5 682 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 109 219</b>	<b>119 733 168</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		83 930 271	82 030 271
Fond för yttre underhåll		1 600 380	1 365 861
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 530 651</b>	<b>83 396 132</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 923 525	-15 016 729
Årets resultat		-2 449 823	-1 672 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 373 348</b>	<b>-16 689 006</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 157 303</b>	<b>66 707 126</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11,12	51 432 225	51 848 769
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 432 225</b>	<b>51 848 769</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	412 648	405 700
Leverantörsskulder		366 950	95 010
Skatteskulder		12 443	0
Övriga skulder		11 327	6 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	716 323	669 830
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 519 691</b>	<b>1 177 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 109 219</b>	<b>119 733 168</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 370 889	-984 123
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet med mera</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	1 707 538	1 579 460
Erhållen ränta	595	40
Erlagd ränta	-1 079 529	-688 194
Betald inkomstskatt	30 975	5 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-711 310</b>	<b>-87 527</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	-24 047	-37 086
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-20 370	31 769
Ökning/minskning leverantörsskulder	271 940	-1 771
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	51 087	78 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-451 232</b>	<b>-16 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 126 786	-5 300 142
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 126 786</b>	<b>-5 300 142</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse bostadsrätt	1 900 000	0
Amortering av skuld	-409 596	-405 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 490 404</b>	<b>-405 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 087 614</b>	<b>-5 722 430</b>
Likvida medel vid årets början	5 476 424	11 198 854
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 388 810</b>	<b>5 476 424</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller föreningen. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

I föreningens fastighet ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastighet redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och avskrivningar.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnad) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar och ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Förvaltningsfastighet	Nyttjandeperiod
Stomme	100 år
Stammar	40 år
Tak	50 år
Fasad	30 år
Fönster	40 år
Inte ytskikt	20 år

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	25 år
Installationer	15-25 år
Inventarier	10 år

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter Intäkter från hyror redovisas i den perioduthyrningen avser.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 340 756	2 326 768
Hyresintäkter bostäder	266 977	312 195
Hyresintäkter lokaler	579 978	557 498
Hyresintäkter parkering	158 382	156 750
Övriga intäkter	21 676	13 597
<b>Summa</b>	<b>3 367 769</b>	<b>3 366 808</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
FörsäkringsersättningFörsäkringsersättning	0	14 559
Övrigt	17 827	5 623
<b>Summa</b>	<b>17 827</b>	<b>20 182</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	350 967	219 687
Städ	169 886	99 414
Yttre skötsel	38 640	187 511
Fastighetsel	162 070	254 440
Fjärrvärme	625 888	563 453
Vatten	202 834	162 772
Sophämtning	139 368	129 318
Reparation och underhåll	432 752	185 471
Snöröjning och sandning	144 000	105 250
Fastighetsförsäkring	137 666	127 918
Fastighetsskatt	149 316	144 136
Fastighetsskador	100 577	247 317
OVK	0	21 035
Kostnad fönsterbyte	81 556	32 070
<b>Summa</b>	<b>2 735 520</b>	<b>2 479 792</b>

### Kommentar till not

Under 2023 har föreningens fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader varit väsentligt högre än det föregående året. De ökade kostnader berör på olika mindre projekt som pågick i föreningens lägenheter och lokaler.

I början av 2023 har föreningen haft en lägenhet som drabbades av gnagare och för att slutföra arbetet har vi haft ökade kostnader för Anticimex för att säkerställa att problemet inte återkommer. Föreningen har haft fel i portdörrar som åtgärdats samt vattenläckage i cykelrummen och förrådet inklusive vattenspolning som bidragit till de ökade kostnader.

Föreningen har under 2023 gjort en Energideklaration samt takbesiktning vilket likväl medfört till den ökade kostnaden jämfört med 2022.

## Not 5 Fastighetsadministration

	<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
Programvaror och förbrukningsmaterial	6 397	14 377
Revisionsarvode	18 613	18 613
Föreningsstämma	0	4 500
Konsultarvode	55 620	22 433
Bank-och postkostnader	3 465	3 998
Övrigt	6 670	13 796
<b>Summa</b>	<b>90 765</b>	<b>77 717</b>

## Not 6 Medelantalet anställda

	<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

## Not 7 Personalkostnader

<i>Kostnadsslag</i>	<i>2023-01-01 -</i>	<i>2022-01-01 -</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	72 000	72 000
Styrelsearvode	97 430	109 172
Sociala kostnader	53 232	52 970
<b>Summa</b>	<b>222 662</b>	<b>234 142</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01 -</i>	<i>2022-01-01 -</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntekostnader fastighetslån	1 079 380	688 194

## Not 9 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	125 242 211	120 131 540
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	5 110 671
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>125 242 211</b>	<b>125 242 211</b>
Ingående avskrivningar	-12 149 247	-10 653 631
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 580 794	-1 495 616
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 730 041</b>	<b>-12 149 247</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>111 512 170</b>	<b>113 092 964</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	50 540 000	50 540 000
Mark	27 633 000	27 633 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>78 173 000</b>	<b>78 173 000</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 415 687	1 226 216
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	3 126 786	189 471
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 542 473</b>	<b>1 415 687</b>
Ingående avskrivningar	-457 503	-373 659
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-126 744	-83 844
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-584 247</b>	<b>-457 503</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 958 226</b>	<b>958 184</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	49 577 153	50 225 969

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	1,18	2024-04-30	17 458 835	17 569 391
Stadshypotek AB	1,25	2024-03-30	16 894 934	17 078 078
Stadshypotek AB	4,9	2024-01-02	17 491 104	17 607 000
<b>Summa</b>			<b>51 844 873</b>	<b>52 254 469</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimis post</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	454 359	389 787
Upplupen elkostnad	15 535	40 663
Upplupen kostnad fjärrvärme	104 149	57 644
Upplupen kostnad sophämtning	5 161	6 610
Upplupen kostnad vatten	14 617	14 387
Revisionsarvode	18 613	18 613
Underhåll av gemensamma utrymmen	12 045	9 641
Kostnad skada bostadsrätt	0	71 240
Installation ventilation	0	50 000
Teknisk förvaltning	16 844	11 245
Snöröjning och sandning	75 000	0
<b>Summa</b>	<b>716 323</b>	<b>669 830</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut fortsatte föreningen med att avsluta alla besiktningar bland annat gällande brandsäkerhet samt har även påbörjat planering av åtgärder som är förknippade med takbesiktningen. Styrelsen fortsatte arbete med de ekonomiska strategierna för 2024. För att täcka räntehöjningar under år 2024–2025 har föreningen förhandlat med banken om lägre amorteringar avseende föreningens fastighetslån, dessutom höjdes årsavgifterna från och med den 1 januari. Förhandling av nytt avtal och högre hyran har skett för en lokal. Alla stora investeringar har under året pausats.

## Underskrifter

Sollentuna

---

Joanna Leksell  
Styrelseordförande

---

Sergij Grushevskij  
Styrelseledamot

---

Beatrice  
Elisabet Karlsson  
Styrelseledamot

---

Patricia Togård,  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

---

David Walman  
Godkänd revisor



# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 - BRF Taffeln 1

ID: 1f8268a0-00dc-11ef-b142-0b04ebeb184b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-22

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Joanna Leksell

joanna@leksell.se

Signerat: 2024-04-22 21:50 BankID JOANNA LEKSELL

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Sergij Grushevskij

sergij.grushevskij83@gmail.com

Signerat: 2024-04-23 21:01 BankID SERGIJ

GRUSHEVSKIJ

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Patricia Togård

patricia.togard@telia.com

Signerat: 2024-04-23 21:41 BankID Patricia Togård

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Beatrice Elisabet Karlsson

beatrice.e.karlsson@gmail.com

Signerat: 2024-04-23 22:11 BankID BEATRICE

KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - BRF Taffeln 1_20240422191107.pdf	407.1 kB	0336 f6a6 e045 98a0 9063 5d69 1a93 fea0 3bc8 2887 691d be39 99bc 4fb5 0c3d 7e29

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-22	21:11	Skapat   via API.
2024-04-22	21:50	Signerat   Joanna Leksell, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av JOANNA LEKSELL. IP: 213.103.159.73
2024-04-23	21:01	Signerat   Sergij Grushevskij, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av SERGIJ GRUSHEVSKIJ. IP: 213.200.185.101
2024-04-23	21:41	Signerat   Patricia Togård, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av Patricia Togård. IP: 94.191.136.216
2024-04-23	22:11	Signerat   Beatrice Elisabet Karlsson, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av BEATRICE KARLSSON. IP: 46.195.195.162



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 769625-0948

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: bd1a71f0-01b5-11ef-bb88-d10dd3de3db0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-23

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2024-04-23 23:09 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
1f8268a0-00dc-11ef-b142-0b04ebeb184b-signerat.pdf	1.5 MB	ff39 515f 0608 17ad 001c 4e8c 689d 9b5c 815a 369f 18d2 1dee ff42 98e9 9c9e 806e
rb Taffeln 1_20240423210906.pdf	127.1 kB	a40e 0d56 6285 4463 93b2 b81a 11ba 86f1 1fd8 d9d0 4183 4618 ccb8 9eea 8a87 57d3

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-23	23:09	Skapat   via API.
2024-04-23	23:09	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18