

# Årsredovisning 2023

## Brf Talldalen 1

769634-3446



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Talldalen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-19 hos Bolagsverket. Uppdatering av stadgar har skett, främst med avseende på stavfel och byte av säte, från Täby till Idre. Dessa har skickats till Bolagsverket, men ännu inte blivit registrerade

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
11:9-11:21	2021	Älvdalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 866 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christopher Hoerschelmann	Ordförande
Crina Magdalena Precup	Styrelseledamot
Emma Samuelsson	Styrelseledamot
Louise Sott	Styrelseledamot
Martin Fagerström	Styrelseledamot
Ole Jaeger	Styrelseledamot

### Valberedning

Axel Lauridsen Vang

Irina Jaeger

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Ekonom Revision AB Auktoriserad revisor Huvudansvarig: Ivan Tivic

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-28. Fastställande av årsredovisning och ansvarsfrihet då dåvarande förvaltare inte gjort klart underlaget tidigare.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spångmyrbäckens samfällighet, med en andel på 28%.

Samfälligheten förvaltar väg, belysning och avfallshantering fördelat på två gemensamhetsanläggningar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

På grund av ansträngd ekonomisk situation höjdes avgifterna med 50% i september 2023. Förändringen tillämpades retroaktivt för hela räkenskapsåret. Den ansträngda situationen berodde främst på att samtliga av föreningens lån hade rörlig ränta, trots att den ekonomiska planen specificerade en genomsnittlig löptid på fyra år för föreningens lån. Samtliga lån bands med olika löptider efter räkenskapsårets utgång.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade, efter att ha rådfrågat årsstämman, att byta ekonomisk förvaltare från Alla BRF till Simpleko då tidigare förvaltare inte levererade enligt avtal. Övergång till ny ekonomisk förvaltare skedde i december 2023.

##### Övriga uppgifter

Styrelsen har fortsatt driva frågor mot fastighetsutvecklare samt entreprenörer gällande uteblivna åtgärder i området samt åtgärder i enlighet med 2-årsbesiktningen på etapp 1 som fastighetsutvecklaren skulle genomfört hösten 2022.

Bostadsrättsföreningen är byggd i två etapper; etapp 1 och etapp 2. Vad gäller garantifel för etapp 1 har entreprenören för denna etapp gått i konkurs, varmed ansvar för att åtgärda garantifel åligger föreningen själv. Dock finns en nybyggnadsförsäkring hos GarBo, vilken föreningen kan nyttja. Gällande etapp 2 är det entreprenören Dalarö Hus som ansvarar för att åtgärda eventuella garantifel.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 48 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 375	705 705
Resultat efter fin. poster	-915 753	124 832
Soliditet (%)	81	77
Taxeringsvärde	22 992 000	22 992 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 743	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 743	-
Sparande per kvm totalyta, kr	120	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	109	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	-
Räntekänslighet (%)	10,38	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning samt värme ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Förlust drivs främst av avskrivningar, men även av kostnader som i framtiden ej skall belasta enkom bostadsrättsföreningen samt övriga engångskostnader som uppstått i samband med juridiska samt redovisningstekniska frågor kring produktionen av bostadsrättsföreningen.

De kostnader som i framtiden ej skall belasta bostadsrättsföreningen avser snöröjning samt avfallskostnader, vilka i framtiden skall hanteras av den samfällighetsförening där bostadsrättsföreningen är medlem. Bostadsrättsföreningen kommer i framtiden istället betala en andelsbaserad avgift till samfällighetsföreningen.

Engångskostnader för juridisk samt redovisningsteknisk konsultation uppgår till ca 233 tkr.

Då förlusten främst drivs av avskrivningar, vilka ej är kassaflödespåverkande, men även poster av engångskaraktär, anses förlusten inte påverka föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. I det fall de ekonomiska åtagandena skulle överskriva det positiva kassaflödet från verksamheten får föreningen utvärdera om man skall utöka föreningens belåning då detta är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 420 000	-	-	64 420 000
Upplåtelseavgifter	100 000	-	-	100 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-15 213	124 832	-	109 619
Årets resultat	124 832	-124 832	-910 289	-910 289
<b>Eget kapital</b>	<b>64 629 619</b>	<b>0</b>	<b>-910 289</b>	<b>63 719 330</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	109 619
Årets resultat	-910 289
<b>Totalt</b>	<b>-800 670</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	37 320
Balanseras i ny räkning	-837 990
	<b>-800 670</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 392 375	705 705
Övriga rörelseintäkter	3	16 500	55 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 408 875</b>	<b>761 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-355 948	-344 583
Övriga externa kostnader	7	-403 954	-70 813
Personalkostnader	8	-39 426	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-905 548	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 704 876</b>	<b>-415 396</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-296 001</b>	<b>345 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-628 443	-221 148
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 288</b>	<b>-221 148</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-910 289</b>	<b>124 832</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-910 289</b>	<b>124 832</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	78 205 286	0
Pågående projekt	11	0	69 284 087
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 205 286</b>	<b>69 284 087</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	3 727 081
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>3 727 081</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 205 286</b>	<b>73 011 168</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		38 844	60 000
Övriga fordringar	13	207 047	11 287 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 257	13 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 148</b>	<b>11 361 052</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		79 833	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>79 833</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>362 981</b>	<b>11 361 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 568 267</b>	<b>84 372 220</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 520 000	64 520 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 520 000</b>	<b>64 520 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		109 619	-15 213
Årets resultat		-910 289	124 832
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-800 670</b>	<b>109 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 719 330</b>	<b>64 629 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 449 169	7 003 344
Leverantörsskulder		68 619	1 255
Skatteskulder		6 910	13 090
Övriga kortfristiga skulder	16	6 142	12 631 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	318 097	93 357
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 848 937</b>	<b>19 742 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 568 267</b>	<b>84 372 220</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-296 001</b>	<b>345 980</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	905 548	0
	<b>609 547</b>	<b>345 980</b>
Erlagd ränta	-616 587	-195 320
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 040</b>	<b>150 660</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 200 653	-3 151 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 351 345	-14 212 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 157 732</b>	<b>-17 213 566</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 826 747	-24 641 209
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-6 989 830
Avyttring av finansiella tillgångar	10 657 376	12 762 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>830 629</b>	<b>-18 868 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	28 640 000
Upptagna lån	7 669 557	0
Amortering av lån	-223 732	-71 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 445 825</b>	<b>28 568 896</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>118 722</b>	<b>-7 513 105</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>168 158</b>	<b>7 681 263</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>286 880</b>	<b>168 158</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Talldalen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta är första året som Brf Talldalen 1 redovisar enligt 2012:3 (K3). Klientkonto hos AllaBrf är omklassificerat från bank till övriga fordringar.

Föreningen har tillämpat Redr 6 (f.d Redu 9) vid förvärv av fastighet via aktiebolag.

#### Latent skatteskuld

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	1 391 850	680 536
Övriga årsavgifter	0	18 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	525	6 762
Öres- och kronutjämning	-0	-1
<b>Summa</b>	<b>1 392 375</b>	<b>705 705</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturerering	15 540	0
Övriga ersättningar och intäkter	960	55 671
<b>Summa</b>	<b>16 500</b>	<b>55 671</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vinterunderhåll	60 845	22 381
Övriga köpta tjänster	0	3 300
<b>Summa</b>	<b>60 845</b>	<b>25 681</b>

**NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	0	45 699
Vatten	204 237	175 463
Sophämtning	44 701	38 647
<b>Summa</b>	<b>248 938</b>	<b>259 809</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	46 165	46 003
Fastighetsskatt/avgift	0	13 090
<b>Summa</b>	<b>46 165</b>	<b>59 093</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	1 450	347
Förlust kundfordringar	60 000	0
Revisionsarvoden	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	66 578	55 988
Konsultkostnader	233 095	0
Bankkostnader	616	3 628
Övriga kostnader	22 215	10 850
<b>Summa</b>	<b>403 954</b>	<b>70 813</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	30 000	0
Sociala avgifter	9 426	0
<b>Summa</b>	<b>39 426</b>	<b>0</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	628 024	219 365
Övriga räntekostnader	419	1 783
<b>Summa</b>	<b>628 443</b>	<b>221 148</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Årets inköp	79 110 834	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 110 834	0
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-905 548	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-905 548	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	78 205 286	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 657 733</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 331 000	
Taxeringsvärde mark	3 661 000	
<b>Summa</b>	<b>22 992 000</b>	

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	69 284 087	44 642 878
Förändring under året	9 826 747	24 641 209
Färdigställt under året	-79 110 834	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>69 284 087</b>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Idre Activity Lodge 2 AB	0	3 497 581
Atella Project 205 AB	0	59 500
Activity Lodge Ett AB	0	170 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 727 081</b>

Långfristiga värdepappersinnehav avser de bolag som fastigheterna var paketerade i vid produktionen av bostadsrättsföreningen. Likvidation av dessa har ej kunnat ske på grund av försening av slutavräkning mellan fastighetsutvecklare och bostadsrättsförening, men skall enligt plan ske snarast möjligt.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Activity Lodge 3	0	6 930 295
Skattekonto	0	6 236
Lodge Property One AB	0	960 066
AMSK Partners AB	0	3 209 460
ABRF Group AB	0	13 014
Klientkonto AllaBrf	207 047	168 158
<b>Summa</b>	<b>207 047</b>	<b>11 287 229</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Inkomsträntor	14 155	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 102	13 823
<b>Summa</b>	<b>37 257</b>	<b>13 823</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,10 %	7 516 929	
Swedbank	2024-02-27	5,40 %	3 466 120	3 501 672
Swedbank	2024-02-28	5,30 %	3 466 120	3 501 672
<b>Summa</b>			<b>14 449 169</b>	<b>7 003 344</b>
Varav kortfristig del			14 449 169	7 003 344

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 330 509 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 000	0
Avräkning lagstadgade sociala avg.	3 142	0
Idre Activity Lodge 2 AB	0	749 764
Idre Forum AB	0	1 295 049
Activity Lodge Ett AB	0	5 181 655
Atella Project 205 AB	0	5 405 087
<b>Summa</b>	<b>6 142</b>	<b>12 631 555</b>



**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 625	0
Uppl kostn revision	20 000	0
Utgiftsräntor	37 684	25 828
Uppl kostn löner	20 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	0
Förutbetalda avgifter/hyror	114 504	67 529
<b>Summa</b>	<b>318 097</b>	<b>93 357</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 050 000	24 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter räkenskapsårets slut omförhandlades samtliga lån och bands med en genomsnittlig löptid på fyra år, vilket är i enlighet med den ekonomiska planen. Denna förändring resulterade i ett stabilare framtida kassaflöde, varmed inga ytterligare avgiftshöjningar bedöms nödvändiga för närvarande.

I början på 2024 noterades att den samfällighet som sköter väg och belysning samt sophantering ej blivit korrekt överlämnad till medlemmarna för drift och skötsel, vilket förklarar avsaknad på åtgärder avseende dessa områden. Efter att ha rådfrågat föreningens medlemmar på extra föreningsstämma i maj, beslutade styrelsen att ta över arbetet med samfälligheten också för att kunna påbörja arbete med att färdigställa föreningens närområde.

Besiktning av etapp 2 skedde under våren 2024. Styrelsen för dialog med entreprenören för att få bristerna åtgärdade.

Styrelsen har lyckats återetablera kontakten med fastighetsutvecklaren under 2024 och har i samband med detta försökt lösa de redovisningstekniska frågor som levt kvar sedan bostadsrättsföreningen överlämnades till medlemmarna.

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut även påbörjat ett arbete med att skapa en underhållsplan för föreningen.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby kommun

---

Christopher Hoerschelmann  
Ordförande

---

Crina Magdalena Precup  
Styrelseledamot

---

Emma Samuelsson  
Styrelseledamot

---

Louise Sott  
Styrelseledamot

---

Martin Fagerström  
Styrelseledamot

---

Ole Jaeger  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ekonom Revision AB  
Ivan Tivic  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2025 15:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.01.2025 14:52

DOCUMENT ID:

Bkfz5aVBPye

ENVELOPE ID:

B1xZc6VHwkg-Bkfz5aVBPye

DOCUMENT NAME:

Brf Talldalen 1, 769634-3446 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Christian Jæger jaegermeister71@gmail.com	Signed Authenticated	15.01.2025 15:52 15.01.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.86.104.249
2. CRINA PRECUP precup.crina@gmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 13:49 15.01.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.224.57.161
3. EMMA SAMUELSSON emma.samuelsson4@gmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 21:15 15.01.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.229.133
4. LOUISE SOTT louise.sott@outlook.com	Signed Authenticated	16.01.2025 21:24 15.01.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.62
5. CHRISTOPHER HOERSCHELMANN c_hoerschelmann@hotmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 22:12 16.01.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. LENNART MARTIN FAGERSTRÖM fagerstrom.martin@gmail.com	Signed Authenticated	17.01.2025 15:03 17.01.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.178.54
7. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se	Signed Authenticated	17.01.2025 15:11 17.01.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.108.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Talldalen 1

Org.nr 769634-3446

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Talldalen 1 för räkenskapsåret 2023.

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 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en granskningsrapport daterad 2022-12-28 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 de 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. De 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 huruvida 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 för Brf Talldalen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt 6 kap. 9§ lag om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång

Stockholm den se elektronisk signatur

Ekonom Revision AB

---

Ivan Ticic  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2025 15:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.01.2025 14:52

DOCUMENT ID:

rkPz564Swke

ENVELOPE ID:

BkbZqp4rDkg-rkPz564Swke

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se	Signed Authenticated	17.01.2025 15:13 17.01.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.108.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed