

Årsredovisning 2024

Brf Talldalen 1

769634-3446



Välkommen till årsredovisningen för Brf Talldalen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommit 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
Idre 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 Christian Jæger	Styrelseledamot

Valberedning

Axel Lauridsen Vang
Irina Jæger

Firmateckning

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

Revisorer

Ivan Tivic Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-29. Övertagande av styrelsearbete i Spångmyrbäckens samfällighetsförening samt juridiska frågor kring produktionen.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-05. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen hade ingen fastställd underhållsplan vid räkenskapsårets slut, men har fastställt en i början på 2025.

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början på räkenskapsåret bands samtliga av föreningens lån med en genomsnittlig löptid på fyra år, vilket är i enlighet med den ekonomiska planen.

Sedan föreningens start har föreningens ekonomi belastats med kostnader som skall ligga i samfälligheten, snöröjning samt avfallshantering. Då samfälligheten har varit vilande fram till sommaren 2024 har föreningen därefter påbörjat arbete för att flytta över de kostnader som skall belasta samfälligheten istället för föreningen. Detta kommer förbättra föreningens kassaflöde framgent.

I slutet av 2024 drabbades en av fastigheterna i etapp 1 av en yttre skada på ett ventilationsrör, vilket medförde ner- och uppmontering av tak samt ny rörkonstruktion. I ett första skede har föreningen fått bekosta åtgärd själv och därefter kunnat framställa krav till försäkringsbolaget för ersättning, men har ännu ej erhållit beslut från försäkringsbolaget. I samband med detta begärde samt erhöll föreningen amorteringslättnad hos sin bank för att säkerställa likviditet i föreningen. Amorteringslättningen sträcker sig över sex månader.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtal har skett under räkenskapsåret.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fortsatt att driva frågor mot fastighetsutvecklare samt entreprenörer gällande uteblivna åtgärder i området samt åtgärder i enlighet med 2-årsbesiktningen på etapp 2.

Bostadsrättsföreningen är byggd i två etapper: etapp 1 och etapp2. 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 överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 374 048	1 392 375	705 705
Resultat efter fin. poster	-888 209	-910 289	124 832
Soliditet (%)	82	81	77
Taxeringsvärde	37 250 000	22 992 000	22 992 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	746	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 674	7 743	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 674	7 743	-
Sparande per kvm totalyta, kr	108	120	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	116	109	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	116	109	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	4,35	-
Räntekänslighet (%)	10,42	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 vatten) / totalyta.

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning 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.

Upplysning vid förlust

Förlust drivs främst av avskrivningar, men även av kostnader som anses vara av engångskaraktär. Bostadsrättsföreningen har under 2024 fortfarande haft vissa juridiska frågor kring produktionen av bostadsrättsföreningen samt garantiärenden och 2-årsbesiktning. Dessa kostnader bedöms uppgå till ca 133 tkr. Därtill drabbades en av bostadsrättsföreningens fastigheter av en yttre skada på ett ventilationsrör under 2024, vilket resulterade i en reparationskostnad på ca 228 tkr. Bostadsrättsföreningen driver för detta ärende en fråga mot försäkringsbolaget rörande ersättning för denna skada.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	64 420 000	-	-	64 420 000
Upplåtelseavgifter	100 000	-	-	100 000
Fond, yttre underhåll	0	-	37 320	37 320
Balanserat resultat	109 619	-910 289	-37 320	-837 990
Årets resultat	-910 289	910 289	-930 749	-930 749
Eget kapital	63 719 330	0	-930 749	62 788 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-837 990
Årets resultat	-930 749
Totalt	-1 768 739
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Balanseras i ny räkning	-1 878 739
	-1 768 739

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 374 048	1 392 375
Övriga rörelseintäkter	3	0	16 500
Summa rörelseintäkter		1 374 048	1 408 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-646 488	-355 948
Övriga externa kostnader	8	-167 989	-403 954
Personalkostnader	9	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 528	-905 548
Summa rörelsekostnader		-1 759 431	-1 704 876
RÖRELSERESULTAT		-385 384	-296 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	14 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-546 455	-628 443
Summa finansiella poster		-545 365	-614 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 749	-910 289
ÅRETS RESULTAT		-930 749	-910 289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	77 299 758	78 205 286
Summa materiella anläggningstillgångar		77 299 758	78 205 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 299 758	78 205 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 152	38 844
Övriga fordringar	13	346	207 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 773	37 257
Summa kortfristiga fordringar		55 271	283 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		330 235	79 833
Summa kassa och bank		330 235	79 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		385 506	362 981
SUMMA TILLGÅNGAR		77 685 264	78 568 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 520 000	64 520 000
Fond för yttre underhåll		37 320	0
Summa bundet eget kapital		64 557 320	64 520 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-837 990	109 619
Årets resultat		-930 749	-910 289
Summa ansamlad förlust		-1 768 739	-800 670
SUMMA EGET KAPITAL		62 788 581	63 719 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 151 728	0
Summa långfristiga skulder		14 151 728	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	167 799	14 449 169
Leverantörsskulder		239 253	67 169
Skatteskulder		0	6 910
Övriga kortfristiga skulder		0	7 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	337 903	318 097
Summa kortfristiga skulder		744 955	14 848 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 685 264	78 568 267

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-385 384	-296 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	905 528	905 548
	520 144	609 547
Erhållen ränta	15 245	0
Erlagd ränta	-536 706	-616 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 317	-7 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 675	4 200 653
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	167 639	-12 351 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 996	-8 157 732
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-9 826 747
Förvärv av finansiella tillgångar	0	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	10 657 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	830 629
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	55 933	7 669 557
Amortering av lån	-185 575	-223 732
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 642	7 445 825
ÅRETS KASSAFLÖDE	43 354	118 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	286 880	168 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	330 235	286 880

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.

Latent skatteskuld

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiseras 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 och värme.

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:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 374 048	1 391 850
Övriga intäkter	-0	525
Summa	1 374 048	1 392 375

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerering	0	15 540
Övriga intäkter	0	960
Summa	0	16 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	42 125	0
Vinterunderhåll	0	60 845
Summa	42 125	60 845

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 062	0
Reparation skada	228 000	0
Summa	229 062	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	216 324	204 237
Sophämtning	0	44 701
Summa	216 324	248 938

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 647	46 165
Samfällighetsavgifter	101 330	0
Summa	158 977	46 165

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1 450
Förlust kundfordringar	0	60 000
Revisionsarvoden	27 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	44 833	66 578
Övriga förvaltningskostnader	2 173	22 215
Konsultkostnader	90 751	233 095
Bankkostnader	2 482	616
Summa	167 989	403 954

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Summa	39 426	39 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	544 314	628 024
Övriga räntekostnader	2 141	419
Summa	546 455	628 443

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 110 834	
Årets inköp	0	79 110 834
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 110 834	79 110 834
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-905 548	0
Årets avskrivning	-905 528	-905 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 811 076	-905 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 299 758	78 205 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 657 733</i>	<i>12 657 733</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 526 000	19 331 000
Taxeringsvärde mark	6 724 000	3 661 000
Summa	37 250 000	22 992 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA PAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Idre Activity Lodge 2 AB	0	0
Atella Project 205 AB	0	0
Activity Lodge Ett AB	-0	0
Summa	0	0

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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	346	0
Övriga kortfristiga fordringar	-0	0
Klientkonto AllaBrf	0	207 047
Summa	346	207 047

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	24 669	0
Förvaltning	8 104	0
Inkomsträntor	0	14 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 102
Summa	32 773	37 257

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2029-01-25	3,52 %	7 440 615	7 516 929
Swedbank Hypotek AB	2028-01-25	3,55 %	3 439 456	3 466 120
Swedbank Hypotek AB	2026-01-23	3,88 %	3 439 456	3 466 120
Summa			14 319 527	14 449 169
Varav kortfristig del			167 799	14 449 169

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 256 900 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 540	139 625
Utgiftsräntor	47 433	37 684
Upplupen kostnad arvoden	30 000	20 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	9 426	6 284
Förutbetalda avgifter/hyror	114 504	114 504
Summa	337 903	318 097

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 050 000	34 050 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En underhållsplan har upprättats samt godkänts av styrelsen efter räkenskapsårets slut.

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 Christian Jæger
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 19:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 19:30

DOCUMENT ID:

rJ7f4i46ygg

ENVELOPE ID:

ByzNi46ygx-rJ7f4i46ygg

DOCUMENT NAME:

Brf Talldalen 1, 769634-3446 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CRINA PRECUP precup.crina@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 20:59 28.04.2025 20:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.87.85
2. CHRISTOPHER HOERSCHELMANN c_hoerschelmann@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:37 28.04.2025 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Ole Christian Jæger jaegermeister71@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 22:00 28.04.2025 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.165.64
4. LENNART MARTIN FAGERSTRÖM fagerstrom.martin@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 08:02 29.04.2025 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.223
5. LOUISE SOTT louise.sott@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:21 29.04.2025 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.154.110
6. EMMA SAMUELSSON emma.samuelsson4@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 17:19 29.04.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.229.133
7. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonom.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 19:14 29.04.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.170.121

* 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 2024.

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 2024-12-31 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 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Stockholm (datum enligt digital signatur)

Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 19:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 19:30

DOCUMENT ID:

HybGNsNTyxl

ENVELOPE ID:

HylfNj4pkle-HybGNsNTyxl

DOCUMENT NAME:

Brf Talldalen RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Tivic	 Signed	29.04.2025 19:16	eID	Swedish BankID
ivan.tivic@ekonum.se	Authenticated	29.04.2025 19:15	Low	IP: 95.193.170.121

* 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