

Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421–2040)

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

ÄNDAMÅL

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Taljan 8 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Bygdevägen 20 - 32 och Engelbrekts väg 75 A-D. Bostadsrättsföreningen Taljans fastigheter byggdes åren 1991 - 1992. Marken innehas med äganderätt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den **14 maj 2024** valdes för tiden intill 2025 års föreningsstämma följande:

Freddie Lundqvist

Ordförande för ett år 2024 - 2025

Ordinarie ledamöter:

Jan-Olof Larsson

Vice ordförande

t.o.m. 2025

Lovisa Roloff

Sekreterare

t.o.m. 2026

Elizabeth Hjelm

Ledamot

t.o.m. 2025

Lennart Bergström

Ledamot

t.o.m. 2025

Anders Skjöldebrand

Ledamot

t.o.m. 2025

Rolf Olsson

Ledamot

t.o.m. 2026

Suppleanter för ett år:

Alexander Lund

Linda Fagerlund

Dan Helsing

Maria Kjesbo

Valberedning bestående av:

Maria Östlund, sammankallande. Lillemor Carlshem.

Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2024 varit:

Ordinarie revisor:

Suppleant:

Ulf Zettervall

Matz Ekman

Protokoll

Årsstämma hölls den 14 maj 2024 i Sollentunasalen, Tureberghuset.

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvodet har utgått med **190 780 kr**, exkl. sociala avgifter, varav det fasta arvodet utgör **80 000 kr**, enligt beslut på årsstämman.

Medlemmar

Brf Taljan har 144 lägenheter som ägs av en eller två medlemmar.

Vid årets början 2024 var antalet medlemmar 186 och vid årets slut 184 medlemmar.

Styrelsen har under 2024 godkänt 10 överlåtelse (motsvarande för 2023: 7 överlåtelse)

Överlåtelsebeloppens storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll. Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

Fastigheter

Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

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

Samtliga 144 lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt.

Total boendeyta är 10 487 m². Totalyta är 11250 m².

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

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

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

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

Lokalen Repet

Repet har varit uthyrt 12 ggr till personer i Taljan (9 ggr) och Lykttändaren (3 ggr).

Ekonomi

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

Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

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

Avgifter

En avgiftshöjning med 5 % genomfördes från 2024-01-01 eftersom vår kostnadsnivå hade stigit som följd av kraftig inflation samt höjning av räntenivåerna för våra bostadslån.

Historisk översikt över föreningens ekonomi.

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

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

Enhet är kkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9893	9 470	9442	9 424	9 392
Driftsnetto I	4 961	4 944	4 744	5 030	4 814
Driftsnetto II	3 996	4 944	4 744	5 030	4 404
Avskrivningar	1864	1 907	1 906	1 865	1 879
Finansiella kostnader (netto)	2182	1 896	1 156	933	1 103
Redovisat resultat	-80	1 142	1 682	2 231	1 421
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 280	1 280	996	586	923
Fond för yttre underhåll före årets avsättning	18 953	17 673	16 393	15 397	14 811
Kassa/bank ¹	5384	4 438	2 969	4 432	2 282
Amorteringar	908	2 167	2 088	2 012	1 939
Extra amortering		-	3 000	-	-
Eget kapital (inkl. fonder)	58 554	58 634	57 492	55 811	53 580
Soliditet (eget kapital/balans-summa)	43,10%	42,88%	41,87%	39,10%	38,29%
Skulder till kreditinstitut	75 061	75 968	78 135	83 223	85 235
Balansomslutning	135 849	136 743	137 323	140 168	139 903
Underhållskostnader	965	190	403	248	744

1) Inklusive banktillgodohavanden hos förvaltaren

Övrigt	2024	2023	2022	2021	2020
Taxeringsvärde i kkr, fastigheter	154 000	154 000	154 000	110 000	110 000
Taxeringsvärde i kkr, mark	73 000	73 000	73 000	68 000	68 000
Elpris, kr/kWh, för medlemmar, lägenhet	1,68	1,64	1,64	1,38	1,38
Elpris, kr/kWh, före skatter och avgifter	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50
Elpris, kr/kWh, för medlemmar, laddning	2,93				
Elkostnad fastigheter, kkr	415	396	448	394	378

Taxebundna kostnader förbrukning

Fjärrvärme, el- och vattenförbrukning

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

Årsförbrukning	2024	2023	2022	2021	2020
Fjärrvärme (MWh)	649,450	775,08	608,32	620,90	485,42
Elförbrukning (kWh) fastigheter	254 210	241 212	273 315	285 630	273 397
Elförbrukning (kWh) lägenheter	264 369	263 206	274 659	299 904	297 717
Elförbrukning (kWh) laddning	9 695				
Vatten (kbm)	10 485	11 678	11 985	12 683	12 637

Nyckeltal i kronor/m ² boyta	2024	2023	2022	2021	2020
Anskaffningskostnad byggnad	15 545	15 545	15 545	15 544	15 544
Eget kapital	5 586	5 591	5 482	5 322	5 109
Kostnad för reparationer	40	14	15	12	28
Taxe bundna kostnader ²	197	200	187	196	190
Driftsnetto I	473	474	452	479	459
Avskrivningar	177	182	181	178	179
Finansiella kostnader (netto)	208	181	110	89	105
Avsättning till fond för yttre underhåll	122	122	95	56	89
Försäljningspris genomsnitt /kvm	36 547	37 630	43 491	41 903	37 468

2) Taxe bundna kostnader är el, värme, VA och sophämtning.

Tillkommande **nyckeltal i kronor/m² boyta** relaterade till K2-redovisning från 2024.

Räntekänslighet % ¹	8%	9%	9%	10%	10%
Energikostnad kr/kvm ³	181	173	156	165	159
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6672	6 761	6 953	7 406	7 585
Skuldsättning kr/kvm boyta	7157	7 244	7 451	7 936	8 128
Årsavgifter kr/kvm	862	821	821	821	821
Årsavgifter / rörelseintäkter ⁴	91%	91%	91%	91%	91%
Underhållsfond kr/kvm boyta	1807	1 563			

1) Räntekänsligheten i procent: dividera föreningens räntebärande skulder med de totala årsavgifterna.

3) Energikostnader är el, värme, vatten.

4) Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

5) Driftsnetto I per kvm totalyta

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren samt övriga besiktningar

År	Åtgärd
2013	Radonmätning godkänd av kommunen 2014, nästa skall göras 2023/24
2015	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, nästa skall göras 2021
2017	Vred för vattenavstängning har monterats i ett antal lägenheter för att underlätta avstängning av vattnet.
2017	Alla hissar har genomgått uppdatering och nyinstallation med bl.a. inre säkerhetsdörrar, hisstelefoner och nya styrsystem.
2017	Undercentralen för värme och varmvatten har bytts ut och ett nytt styrsystem har installerats.
2017	All trappbelysning har bytts ut och ersatts med LED-belysningar.
2017	Målning av alla entréer och trappuppgångar.
2018	Energideklaration av fastighetsbeståndet, lagkrav.
2018	Inspektion och kontroll av brandrökluckor, (årigen).
2018	Inspektion och kontroll av samtliga hissar, (årigen).
2019	Inspektion och kontroll av garageportar, (nästa 2021).
2019	Byte av inpasseringssystem till entréer, sophus, garage samt bokningstavlor för tvättstugorna.
2019	Byte till LED-belysning i varm- och kallgarage.
2019	Spolning av stammar och rörstick.

2019	Underhåll av balkonger, tvättning av entrétak och byte av fönsterbleck på solsidan av fastigheterna.
2020	Anticimex fuktbesiktning i alla lägenheter, åtgärder genomförda under 2020.
2020	Byte av 30 år gamla radiatorventiler, termostater samt inställning av värmesystem.
2020	Installation av avluftningsutrustning samt magnetfilter för att avlägsna avlagringar av magnetit i radiatorslingans vatten.
2021	Tvättat fasader, byte av vissa hänggrännor och stuprör samt visst takunderhåll.
2022	Installation av infrastruktur för laddning av elbilar
2024	Spolning av stammar och rörstick.
2024	Ersatt existerande Värmepump för frånluftsåtervinning
2024	Byggt 7 vindsförråd på BV32
2024	Gjort däckförvaring tillgänglig för våra medlemmar i förrådshuset på BV gården

Investeringar

Inga investeringar har genomförts under 2024, med undantag för ytterligare 7 vindsförråd.

Reparationer och underhåll

Följande har utförts under 2024:

- Grönytor har sköts i enlighet med upprättad trädplan av Araskog Trädgård.
- Vi fortsätter arbetet med att förbättra områdets grönytor. Normalt underhåll har genomförts under året.
- Ersättning av existerande värmepump för återvinning av frånluftsvärme.
- Reparation av tak mot Bygdevägen för Bygdevägen 20.
- I övrigt präglades året 2024 av normalt underhåll och skötsel av vårt område

Fastighetsskötsel

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS fastighetsservice.

Förvaltning

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

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

Allmänna förvaltningsfrågor handläggs av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser hanteras via ansvarig person i styrelsen via en tjänsteportal som tillhandahålls av Fastighetsägarna.

Sammanställning över gällande väsentliga avtal under 2024

Leverantör	Område
Anticimex	Vatten och fuktskador
APCOA Parking Sverige AB	Besöksparkering
Araskog Trädgård AB	Grönytor, trädgård
Araskog Trädgård AB	Snöröjning - Hösten 2019
Bahnhof	Internet
ComHem/Tele2	Kabel-TV
Dekra	Besiktning garageportar
DM Tak, 2019-2020	Snöskottning på tak
Fastighetsägarna	Ekonomi, administration
Städhuset	Städning
FSS Fastighetsservice	Fastighetsskötsel

Leverantör	Område
Hissbesiktningar I Sverige AB	Hissbesiktning
S:t Eriks Hiss	Hisskötsel, underhåll
Hörmann Svenska AB	Garageportar
Infometric	Avläsning av el i lägenheter och laddning
Araskog Trädgård	Snöröjning – från Våren 2019
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Miele	Tvättmaskiner, underhåll
MP2	Skötsel rökluckor
SEOM / Newel (elbilsladdning)	El, Fjärrvärme, sopor, elbilsladdning
PreZero	Återvinning

ÖVRIG INFORMATION

Elförsörjning

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

Parkering

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

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

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren

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

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

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé

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

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

Sophantering

Container för grovsopor har uppställts vid fyra tillfällen under 2024 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen och på våra digitala tavlor i entréerna.

Städdag

Sedvanlig städdag på våren genomfördes 14 april 2024 med sedvanliga aktiviteter och korvgrillning.

Föreningens TV och internet-utbud

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

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

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

Underhållsplan

Styrelsen har under året genomfört obligatorisk besiktning av mark och fastigheter och uppdaterat underhållsplanen i april 2024.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens lån är f.n. fördelade på löptider med varierande längd och fast räntesats.

Eftersom räntekostnaden är en stor utgift följer styrelsen ränteutvecklingen på månadsbasis.

Framtida projekt

På några års längre sikt finns frågan om att investera i solceller. Vi avvaktar tills prisbilden och effektiviteten blir bättre än idag

Ekonomi**Förändring av eget kapital i kr**

	Medlems- insatser	Övriga fonder	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 394 000	4 522 349	17 672 847	5 903 737	1 141 661	58 634 594
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 280 000	-1 280 000		
Balanseras i ny räkning				1 141 661	-1 141 661	
Årets resultat					-50 032	-50 032
Belopp vid årets utgång	29 394 000	4 522 349	18 952 847	5 765 398	-50 032	58 584 562

Förslag till beslut angående vinstmedel:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar enligt följande:

Kvarvarande fria vinstmedel efter avsättning till fond för yttre underhåll	5 765 398
Årets resultat	-50 032
Att disponera	5 715 366

Avsättning till yttre fond	1 280 000
Uttag ur yttre fond	-965 104
Balanseras i ny räkning	5 400 470
Summa	5 715 366

Skulle årsstämman besluta enligt styrelsen förslag skulle fonden för yttre underhåll därefter uppgå till:	19 267 743
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 893 234	9 469 515
Övriga rörelseintäkter		45 929	13 993
Summa rörelseintäkter		9 939 163	9 483 508
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 670 509	-4 269 256
Övriga externa kostnader	4	-44 893	-54 515
Personalkostnader och arvoden	5	-227 753	-215 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 863 682	-1 906 824
Summa rörelsekostnader		-7 806 837	-6 446 133
Rörelseresultat		2 132 326	3 037 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 419	44 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 252 777	-1 940 297
Summa finansiella poster		-2 182 358	-1 895 714
Resultat efter finansiella poster		-50 032	1 141 661
Resultat före skatt		-50 032	1 141 661
Årets resultat		-50 032	1 141 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	129 266 147	130 931 892
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 045 216	1 243 153
Summa materiella anläggningstillgångar		130 311 363	132 175 045
 Summa anläggningstillgångar		 130 311 363	 132 175 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		739	0
Övriga fordringar	8	5 384 153	4 437 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 739	118 878
Summa kortfristiga fordringar		5 567 631	4 556 453
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		0	10 766
Summa kassa och bank		0	10 766
 Summa omsättningstillgångar		 5 567 631	 4 567 219
 SUMMA TILLGÅNGAR		 135 878 994	 136 742 264

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 394 000	29 394 000
Fond för yttre underhåll		18 952 847	17 672 847
Övriga fonder		4 522 349	4 522 349
Summa bundet eget kapital		52 869 196	51 589 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 765 398	5 903 737
Årets resultat		-50 032	1 141 661
Summa fritt eget kapital		5 715 366	7 045 398
Summa eget kapital		58 584 562	58 634 594
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 200 545	75 968 316
Summa långfristiga skulder		40 200 545	75 968 316
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	34 860 147	0
Leverantörsskulder		506 808	477 121
Skatteskulder		22 390	29 279
Övriga skulder		24 396	54 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 680 146	1 578 774
Summa kortfristiga skulder		37 093 887	2 139 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 878 994	136 742 264

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 132 325	3 037 375
Avskrivningar	1 863 682	1 906 824
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 182 357	-1 895 714
	<u>1 813 650</u>	<u>3 048 485</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 813 650	3 048 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-739	6 886
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-68 247	137 460
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	29 688	170 052
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	64 699	274 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 839 051	3 637 163
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-907 624	-2 166 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-907 624	-2 166 748
Årets kassaflöde	931 427	1 470 415
Likvida medel vid årets början	4 439 010	2 968 595
Likvida medel vid årets slut	5 370 437	4 439 010

Likvida medel inkluderar avräkningskonto hos Fastighetsägarna
som i balansräkningen klassificeras som en övrig fordran, se not 8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 039 888	8 609 350
Hyror	462 534	480 440
El	377 162	356 713
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 777	18 528
Avgift för andrahandsuthyrning	873	4 484
Summa	9 893 234	9 469 515

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	196 172	276 104
Städning	197 280	183 116
Städning utöver avtal	82 943	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 186	57 627
Trädgårdsskötsel	353 849	391 850
Snöröjning	88 728	35 572
Reparationer	418 378	147 974
El	849 796	870 077
Uppvärmning	779 575	732 563
Vatten	442 599	340 770
Sophämtning	230 401	153 872
Försäkringspremie	180 224	183 861
Fastighetsavgift bostäder	234 720	228 816
Övriga fastighetskostnader	47 982	48 594
Kabel-tv/Bredband/IT	120 981	110 887
Förvaltningsarvode ekonomi	294 675	280 373
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	0
Panter och överlåtelser	21 488	23 296
Juridiska åtgärder	82 273	-3 707
Övriga externa tjänster	4 667	18 032
	4 705 405	4 079 677
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	182 386	55 906
Tvättstuga	0	52 500
Värme	490 354	0
El	0	55 270
Stamspolning	97 625	0
Lås	0	23 726
Tak	194 739	0
Övrigt	0	2 177
	965 104	189 579
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 670 509	4 269 256

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	5 143	9 632
Lokalhyra	1 000	1 500
Konsultarvode	10 000	14 632
Revisionarvode	28 750	28 751
Summa	44 893	54 515

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2024	2023
Styrelsearvode	190 780	181 050
Sociala kostnader	36 973	34 488
Summa	227 753	215 538

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	153 895 666	153 895 666
-Ombyggnad	3 521 252	3 521 252
-Mark	5 600 000	5 600 000
	163 016 918	163 016 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 085 026	-30 419 378
-Årets avskrivning enligt plan	-1 665 745	-1 665 648
	-33 750 771	-32 085 026
Redovisat värde vid årets slut	129 266 147	130 931 892
Taxeringsvärde		
Byggnader	154 000 000	154 000 000
Mark	73 000 000	73 000 000
	227 000 000	227 000 000
Bostäder	227 000 000	227 000 000
Lokaler	0	0
	227 000 000	227 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 995 605	2 995 605
	2 995 605	2 995 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 752 452	-1 511 276
-Årets avskrivning enligt plan	-197 937	-241 176
	-1 950 389	-1 752 452
Redovisat värde vid årets slut	1 045 216	1 243 153

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 082	6 980
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	5 370 436	4 428 245
Momsfordran	9 635	2 350
Redovisat värde vid årets slut	5 384 153	4 437 575

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Handkassa	0	10 766
Summa	0	10 766

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Villkors- ändringsdag	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering 2023	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2025-04-16	2,07%	17 806 652	-150 000	17 956 652
SBAB	2027-11-17	4,22%	8 361 203	0	8 361 203
SBAB	2026-03-17	3,83%	16 774 105	-380 665	17 154 770
SBAB	2025-11-17	4,40%	16 295 871	0	16 295 871
SBAB	2026-09-25	1,01%	15 822 861	-376 959	16 199 820
			75 060 692	-907 624	75 968 316

Varav långfristig del	40 200 545
Varav kortfristig del	34 860 147

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	90 404 640	90 404 640
Summa ställda säkerheter	90 404 640	90 404 640

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Sollentuna 2025 - 04-16



Freddie Lundqvist
Styrelseordförande

Jan-Olof Larsson
Vice ordförande

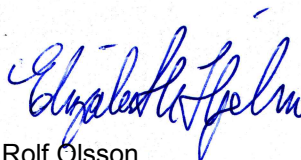


Lennart Bergström
Ledamot

Elizabeth Hjelm
Ledamot



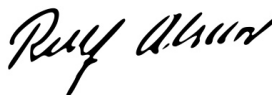
Anders Skjöldebrand
Ledamot



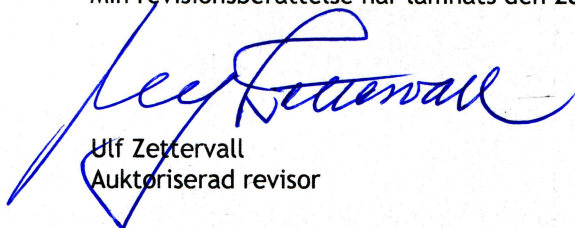
Rolf Olsson
Ledamot



Lovisa Roloff
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 04-16



Ulf Zettervall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan
(org nr 716421-2040)

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningn Taljan för verksamhetsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och föreningens stadgar.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst och dess förvaltning för Bostadsrättsföreningen Taljan för verksamhetsåret 2024.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Sollentuna den 16 april 2025



Ulf Zettervall
Årsmötesvald revisor