

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Talludden 2







**Valberedning**

Lisbet Hedberg

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-16.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björknäs 27:2	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump .

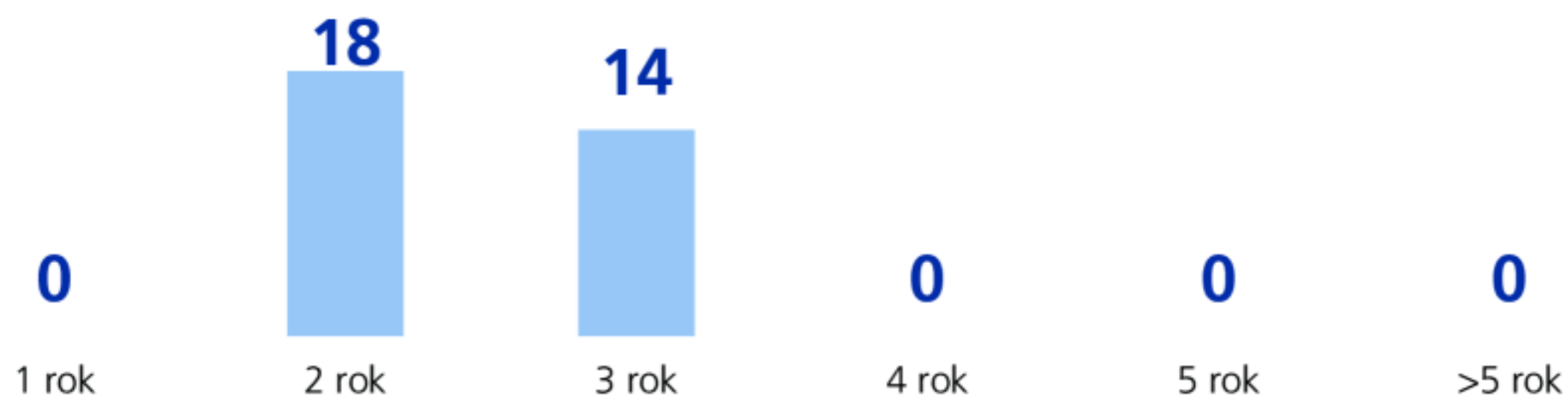
**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1990 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 113 m<sup>2</sup>, varav 2 113 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Samlingslokal  
Tvättstuga, Garage och cykelstall



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garage, belysning	2017	Ledlampsarmatur installeras ny dörrmaskin och tekniken som omger hissen.
Hiss	2016 - 2017	
Rensning av träd mot parksidan	2016	Effektivare värmeåtervinning och till en lägra energikostnad.
Värme och ventilations i lägenheterna	2016	
Samlingslokalen	2016	
Garaget värme/ventilation	2015	Ventilations och värmeaggregat Effektivare fläktmaskiner både ur drift, kapacitet och energisnålare
Tvättstugan, utbyte av maskiner och ventilation	2009	
Planerat underhåll	År	
Ventilationsstosar, snörasskydd	2018	
Byte av vindskivor, takfotbrädor	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Städpoolen
Markskötsel	Trädgårdsbyggarna
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	B2 Bredbandsbolaget
El	Boo Energi
Värme	Ängsbackens Samfällighet
Vatten	Nacka kommun
Sophämtning	Nacka Kommun, Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

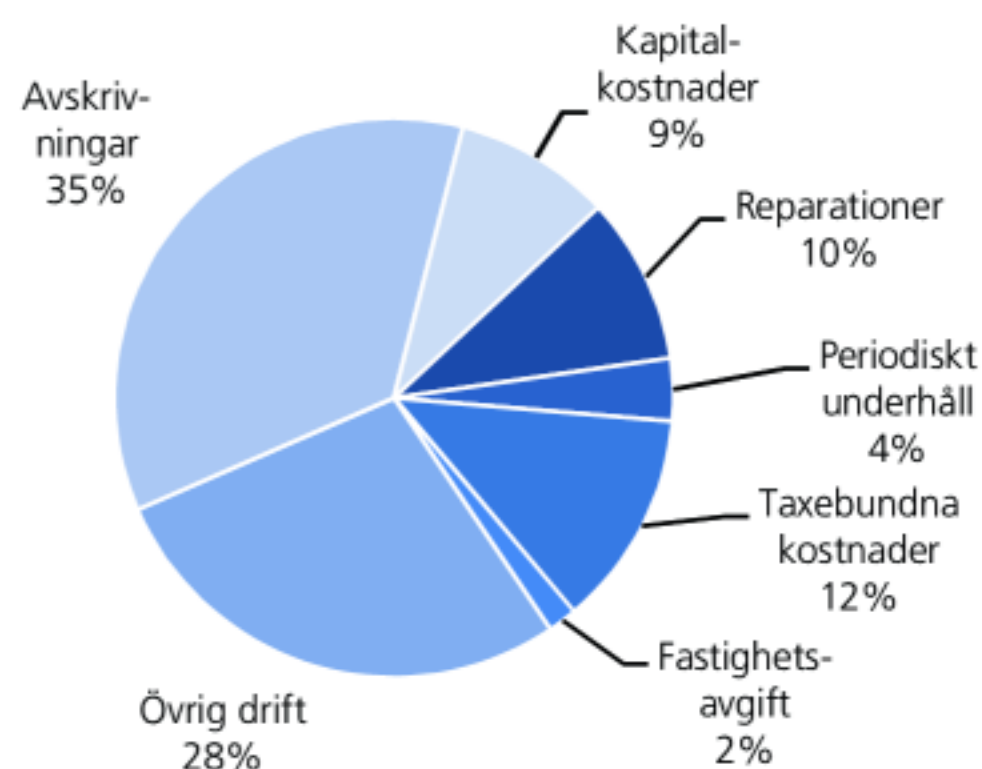
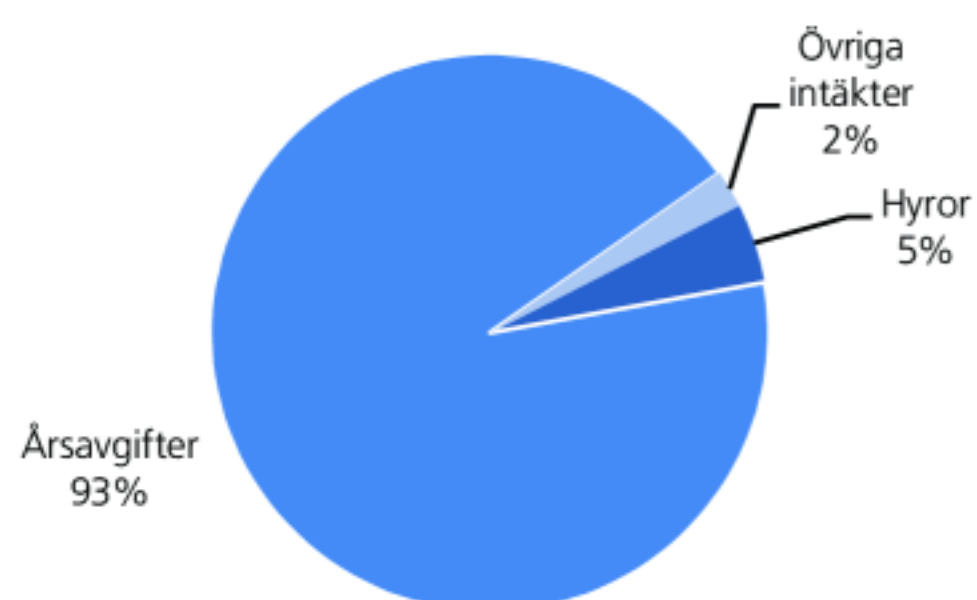
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>541 868</b>	<b>871 328</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 833 864	1 892 288
Finansiella intäkter	16	3
Minskning kortfristiga fordringar	23 809	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 892
	<b>1 857 689</b>	<b>3 777 183</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 396 558	1 143 536
Finansiella kostnader	228 376	303 341
Ökning av materiella anläggningstillgångar inkl. pågående om- och tillbyggnad.	90 938	2 602 122
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 644
Minskning av kortfristiga skulder	81 862	0
	<b>1 797 734</b>	<b>4 106 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>601 823</b>	<b>541 868</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>59 955</b>	<b>-329 460</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En lägenhet har bytt innehavare.

Belysningen i garaget har ersatts med modern ledlampsarmatur.

På låga huset har vind och skyddsplåtar bytts ut. Samtidigt rensades alla häng- och stuprännor.

Modernisering av gästrummet har färdigställts.

Årets advent firades med glögg och pepparkakor i parken. Brasa och marschaller värmdes .

Som traditionen bjuder firades julfest med klappar och julbord som Anita och Marianne hade fixat.

Året avslutades med nyårsbubbel i gemensamhetslokalen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	809	809	831	899
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 470	9 470	8 618	8 713
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	25	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	57	46	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	45	50	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	144	201	282
Soliditet (%)	19	21	24	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-684	-376	58	97
Nettoomsättning (tkr)	1 804	1 802	1 853	1 986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 113 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 500 000	0	0	3 500 000
Upplåtelseavgifter	4 000	0	0	4 000
Fond för yttre underhåll	437 207	119 000	0	318 207
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 941 207</b>	<b>119 000</b>	<b>0</b>	<b>3 822 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 593 494	-119 000	-375 538	2 088 032
Årets resultat	-683 841	-683 841	375 538	-375 538
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>909 654</b>	<b>-802 841</b>	<b>0</b>	<b>1 712 494</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 850 861</b>	<b>-683 841</b>	<b>0</b>	<b>5 534 701</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-683 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 712 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>909 653</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
 av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

91 880
<b>1 001 533</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 804 005	1 802 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 859	90 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 833 864</b>	<b>1 892 288</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 115 545	-925 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 406	-156 537
Personalkostnader	Not 6	-86 607	-61 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-892 787	-820 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 289 344</b>	<b>-1 964 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-455 480</b>	<b>-72 200</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 376	-303 341
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-228 360</b>	<b>-303 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-683 841</b>	<b>-375 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-683 841</b>	<b>-375 538</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 600 952	25 278 737
Pågående byggnation	Not 9	0	124 063
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 600 952</b>	<b>25 402 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 600 952</b>	<b>25 402 800</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	40 606	4 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 282	119 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 888</b>	<b>124 697</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		601 823	541 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>601 823</b>	<b>541 868</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>702 711</b>	<b>666 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 303 663</b>	<b>26 069 365</b>

## Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 504 000	3 504 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	437 207	318 207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 941 207</b>	<b>3 822 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 593 494	2 088 032
Årets resultat		-683 841	-375 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>909 654</b>	<b>1 712 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 850 861</b>	<b>5 534 701</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 883 807	20 010 807
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 883 807</b>	<b>20 010 807</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 127 000	0
Leverantörsskulder		58 778	142 101
Skatteskulder		82 656	80 352
Övriga skulder		2 583	3 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	297 978	297 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 568 995</b>	<b>523 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 303 663</b>	<b>26 069 365</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	50 år	50 år
Stomkomplett. medl. K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	10-50 år	10-50 år
Fastighetsel K3	50 år	50 år
Hissar K3	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst. K3	56 år	56 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 709 398	1 709 372
Hyror garage moms	10 780	22 080
Hyror parkering	3 500	0
Hyror garage	70 227	60 129
Gemensamhetslokal	500	0
Överlåtelse/pantsättning	4 684	5 103
Gästlägenhet	4 950	5 600
Öresutjämning	-34	-9
	<b>1 804 005</b>	<b>1 802 276</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Försäkringsersättning	0	25 477
	Övriga intäkter	29 859	64 535
		<b>29 859</b>	<b>90 012</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 944
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 190	51 190
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	37 325
	Snöröjning/sandning	25 503	38 643
	Städning entreprenad	52 170	50 942
	Städning enligt beställning	8 626	20 825
	Mattvätt/Hyrmattor	10 098	10 784
	Hissbesiktning	2 114	4 139
	Gemensamma utrymmen	3 439	813
	Gård	4 548	2 508
	Serviceavtal	6 352	5 477
	Förbrukningsmateriel	54 298	9 920
	Störningsjour och larm	6 576	6 828
	Brandskydd	152	0
	Fordon	268	0
		<b>225 334</b>	<b>243 338</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 000	-638
	Lokaler	1 891	0
	Tvättstuga	8 619	5 538
	Entré/trapphus	26 160	2 313
	Lås	0	60
	VVS	738	24 766
	Ventilation	55 252	0
	Elinstallationer	4 321	7 008
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 588	0
	Hiss	10 486	13 868
	Garage/parkering	5 481	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 811	0
	Vattenskada	120 772	176 531
		<b>243 119</b>	<b>229 446</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	20 875	0
	Garage/parkering	71 005	0
		<b>91 880</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 688	53 234
	Värme	122 500	120 707
	Vatten	104 848	95 578
	Sophämtning/renhållning	45 882	30 113
		<b>314 918</b>	<b>299 632</b>



<b>Not 4 fortsättning</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		40 357	36 476
Självrisk		22 100	22 200
Samfällighetsavgift		96 952	15 000
Bredband		38 804	38 339
		<b>198 213</b>	<b>112 015</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		<b>42 080</b>	<b>40 576</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>1 115 545</b>	<b>925 007</b>
<b>Not 5</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>			
Tele- och datakommunikation		8 973	5 380
Revisionsarvode extern revisor		37 500	30 000
Föreningskostnader		10 154	2 731
Styrelseomkostnader		8 100	3 216
Fritids- och trivselkostnader		13 308	10 386
Förvaltningsarvode		36 600	35 100
Förvaltningsarvoden övriga		22 170	14 006
Administration		10 251	18 993
Korttidsinventarier		6 489	1 398
Konsultarvode		36 111	35 078
Bostadsrätterna Sverige Ek För		4 750	0
Övriga driftskostnader		0	249
		<b>194 406</b>	<b>156 537</b>
<b>Not 6</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>			
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
Styrelse och internrevisor		66 000	68 324
Kostnadsersättningar		1 337	0
Sociala kostnader		19 270	-6 332
		<b>86 607</b>	<b>61 992</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	148 686	153 154
	Yttertak K3	46 430	46 430
	Fasader/balkonger K3	81 253	81 253
	Fönster/dörrar och portar K3	66 163	66 163
	Stomkomplettering förening K3	82 286	82 286
	Stomkomplettering medlem K3	123 429	123 429
	Stamledningar VA K3	41 143	41 143
	Värmesystem K3	74 643	74 643
	Luftbehandlingssystem K3	123 126	51 948
	Fastighetsel inkl. svagström K3	69 943	69 943
	Hissar K3	35 684	30 560
		<b>892 787</b>	<b>820 952</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 693 401	30 756 248
	Nyanskaffningar	215 001	2 478 059
	Omklassificering fr inventarie		59 094
	Omföring nedskrivning		-1 600 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 908 402</b>	<b>31 693 401</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 414 664	-5 581 893
	Årets avskrivningar enligt plan	-892 787	-809 134
	Omklassificering fr inventarie		-17 727
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 307 451</b>	<b>-6 408 754</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	0	-1 600 000
	Omföring nedskrivning		1 600 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>		<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 600 952</b>	<b>25 278 737</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	530 000	530 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	124 063
		<b>0</b>	<b>124 063</b>



<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 614	158 708
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-59 094
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 614</b>	<b>99 614</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-99 614	-111 433
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 909
	Omklassificering	0	17 728
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 614</b>	<b>-99 614</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	40 606	4 828
		<b>40 606</b>	<b>4 828</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	32 032	37 445
	Förvaltningsarvode	9 390	12 310
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
	Serviceavtal	4 644	4 567
	Samfällighetsavgift	3 750	33 890
	Snöröjning/halkbekämpning	5 716	1 430
	Försäkringsersättning	0	25 477
		<b>60 282</b>	<b>119 869</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	318 207	197 785
	Reservering enligt stadgar	119 000	63 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	57 032
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>437 207</b>	<b>318 207</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,667 %	4 127 000	4 127 000	2018-03-28
Swedbank	1,080 %	2 000 000	2 000 000	2019-03-25
Swedbank	1,190 %	7 159 113	7 159 113	2019-06-19
Swedbank	1,340 %	6 724 694	6 724 694	2020-01-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 010 807</b>	<b>20 010 807</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 127 000	0	
		<b>15 883 807</b>	<b>20 010 807</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 010 807 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	26 681 000	26 681 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	3 800	3 778
Värme	24 500	0
Vatten	5 640	0
Sophämtning	278	271
Extern revisor	27 500	27 500
Arvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	10 797	2 324
Ränta	17 464	17 141
Avgifter och hyror	137 407	148 914
Upplupna kostnader	0	22 854
Förutbetalda avgifter och hyror under konvertering	4 592	8 927
	<b>297 978</b>	<b>297 709</b>



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Ett omfattande renoveringsarbete av taket.

---

## Styrelsens underskrifter

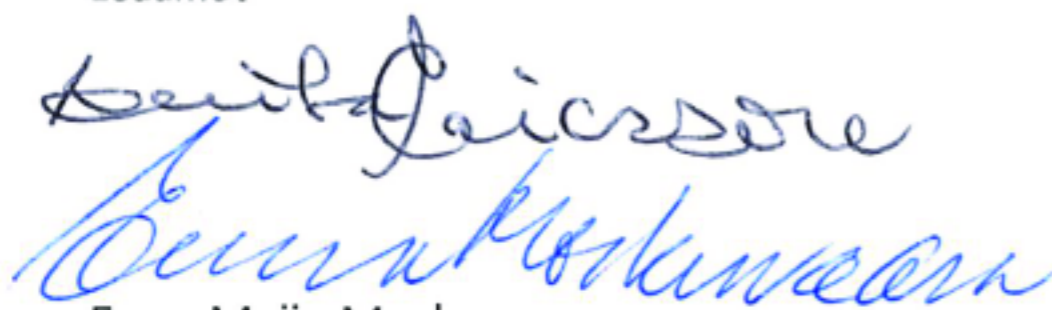
---

NACKA den 23 / 4 2018

Erling Granström  
Ordförande



Anita Margareta Ericsson  
Ledamot



Enna Maija Moskuvaara  
Ledamot



Bo Lennart Andreasson  
Ledamot

Inga Marianne Malmsberg  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2018



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Talludden 2, org. nr 716420-4765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talludden 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Talludden 2 för år 2017 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 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:

- företaget 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.

Solna den 30 maj 2018

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 709 400	1 709 398	1 709 400
Hyror garage moms	10 800	10 780	12 000
Hyror parkering	0	3 500	0
Hyror garage	71 600	70 227	83 600
Gemensamhetslokal	0	500	0
Överlåtelse/pantsättning	5 000	4 684	5 000
Gästlägenhet	3 000	4 950	3 000
Öresutjämning	0	-34	0
Övriga intäkter	0	29 859	0
	<b>1 799 800</b>	<b>1 833 864</b>	<b>1 813 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-51 190	-52 200
Snöröjning/sandning	-25 000	-25 503	-30 000
Städning entreprenad	-50 000	-52 170	-55 000
Städning enligt beställning	0	-8 626	0
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-10 098	-10 900
Hissbesiktning	-4 000	-2 114	0
Bevakning	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	-3 439	0
Gård	-1 000	-4 548	0
Serviceavtal	-6 500	-6 352	-20 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-54 298	-7 000
Störningsjour och larm	0	-6 576	0
Brandskydd	0	-152	0
Fordon	0	-268	0
	<b>-154 500</b>	<b>-225 334</b>	<b>-181 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	-1 000	-50 000
Lokaler	0	-1 891	0
Tvättstuga	0	-8 619	0
Entré/trapphus	0	-26 160	0
VVS	0	-738	0
Ventilation	0	-55 252	0
Elinstallationer	0	-4 321	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 588	0
Hiss	0	-10 486	0
Garage/parkering	0	-5 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 811	0
Vattenskada	0	-120 772	0
	<b>-40 000</b>	<b>-243 119</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-145 000	0	-120 000
Gemensamma utrymmen	0	-20 875	0
Garage/parkering	0	-71 005	0
	<b>-145 000</b>	<b>-91 880</b>	<b>-120 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-41 688	-50 000
Värme	-80 000	-122 500	0
Vatten	-100 000	-104 848	-66 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-45 882	-50 000
	<b>-254 000</b>	<b>-314 918</b>	<b>-166 000</b>



<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-40 357	-51 000
Självrisk	0	-22 100	0
Samfällighetsavgift	-140 000	-96 952	-135 600
Bredband	-39 600	-38 804	-38 400
	<b>-221 600</b>	<b>-198 213</b>	<b>-225 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 300	-42 080	-42 100
	<b>-43 300</b>	<b>-42 080</b>	<b>-42 100</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-8 300	-8 973	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-37 500	-27 500
Föreningskostnader	-15 000	-10 154	-20 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-8 100	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-13 308	0
Förvaltningsarvode	-37 500	-36 600	-36 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-22 170	-8 000
Administration	-7 000	-10 251	-10 000
Korttidsinventarier	0	-6 489	0
Konsultarvode	0	-36 111	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 750	0
	<b>-125 600</b>	<b>-194 406</b>	<b>-127 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-70 000	-66 000	-60 000
Bilersättning skattefri	0	-1 337	0
Arbetsgivaravgifter	-11 500	-19 270	-9 000
	<b>-81 500</b>	<b>-86 607</b>	<b>-69 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	0	0	-695 800
Stomme och grund K3	-148 700	-148 686	0
Yttertak K3	-46 400	-46 430	0
Fasader/balkonger K3	-81 300	-81 253	0
Fönster/dörrar och portar K3	-66 200	-66 163	0
Stomkomplettering förening K3	-82 300	-82 286	0
Stomkomplettering medlem K3	-123 400	-123 429	0
Stamledningar VA K3	-41 100	-41 143	0
Värmesystem K3	-74 700	-74 643	-121 250
Luftbehandlingssystem K3	-123 100	-123 126	-1 600
Förbättringar	0	0	-68 700
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-70 000	-69 943	-800
Hissar K3	-36 700	-35 684	-6 200
Inventarier	0	0	-5 900
	<b>-893 900</b>	<b>-892 787</b>	<b>-900 250</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 959 400</b>	<b>-2 289 344</b>	<b>-1 880 450</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-159 600</b>	<b>-455 480</b>	<b>-67 450</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-209 000	-227 713	-229 400
Räntekostnader skattekonto	0	-424	0
Övriga räntekostnader	0	-239	0
	<b>-209 000</b>	<b>-228 360</b>	<b>-229 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-368 600</b>	<b>-683 841</b>	<b>-296 850</b>