

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1

769625-0948

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, 769625–0948, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

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

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

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

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

Tomtmark

Föreningen äger marken som hör till fastigheten.

Lägenheter och lokalers yta.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

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

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk förvaltning

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

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar. Årsavgiften vid årets slut uppgick till 845 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

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

Medlemmar och hyresgäster

Medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 96 medlemmar. Under året har 8 st. överlåtelse av bostadsrätter skett.

Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 432 kr (2,5 % prisbasbelopp)

Pantsättningsavgift debiteras köparen med 573 kr per lån (1% prisbasbelopp).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp.

Den betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har efter val vid årsstämman 2024 haft följande sammansättning:

Ordförande: Joanna Leksell

Ledamöter: Matteus Storm, Patricia Togård, Björn Bishop

Suppleanter: Petra Wallengren, Svetlana Annenkova, Togård Madeleine

Övriga valda funktionärer

Revisor: David Walman, Rävissor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sammanträden en gång i veckan i normalfallet, varav protokollfört styrelsemöte en gång i månaden, och resterande tillfällen arbetsmöten. Styrelsen har kontinuerligt under året agerat efter den tidigare beslutade ekonomiska strategin för att minska föreningens kostnader, öka intäkterna och trygga den långsiktiga finansiella situationen. Årsavgiften höjdes från och med den 1 januari 2024, vilket varit avgörande för att möta kraftigt ökade räntekostnader och andra inflationsrelaterade kostnader. Bland de företagna åtgärderna kan nämnas att se över alla föreningens avtal, kring exempelvis el, vatten, sophämtning och teknisk förvaltning, men även våra existerande hyresavtal samt intensiva förhandlingar kring räntor på våra lån. Som exempel kan nämnas föreningens avtal med Telia om antenner, en pågående förhandling om ett nytt elavtal med SEOM, nya hyresnivåer och anlita en ny ekonomisk förvaltare.

Kanske viktigast har dock varit att undvika onödiga kostnader, skjuta upp underhållsåtgärder som inte befunnits akuta och så långt som möjligt göra underhåll själva, eller åtminstone utan mellanhänder. Detta har kostat mycket tid och möda för styrelsens medlemmar, som själva behövt kräla genom vinden, rengöra ventilationskanaler, rondera undercentraler, inspektera avloppsrör eller göra svåra juridiska analyser. Resultatet har dock inneburit kraftigt minskade kostnader för underhåll i allmänhet. Många fler åtgärder planeras och arbetet är i allra högsta grad pågående.

Vissa åtgärder har dock varit oundvikliga. Föreningen har vidtagit åtgärder med anledning av en vattenskada, vilket inneburit vissa oförutsedda kostnader. Vi har tagit de första stegen mot att byta ut avloppsrören under flygel 5, alltså Dalbovägen 6A-C. Många av rören är original från början av 90-talet och närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Delar har redan bytts ut, men mer kommer göras för att trygga avloppssystemet i flera decennier framöver.

Föreningen har också slutit ett nytt hyresavtal med Telia avseende mobilmasterna. Det nya avtalet innebar bättre villkor för föreningens del, inklusive högre hyra.

Föreningen har avslutat den långdragna affären om fönsterbytet genom en förlikning. Detta innebär en större engångskostnad, men ställt mot den betydande risken om en kostnad på närmare tre miljoner kronor var det ett rimligt, om än svårt beslut.

Styrelsen har lagt ner mycket tid på bättre struktur, fungerande rutiner, tydliga databaser och arkiv, ett systematiskt informationsarbete och andra åtgärder för att lägga grunden för ett effektivare styrelsearbete, både nu och i framtiden. Det har handlat om att digitalisera handlingar, skapa databaser av exempelvis ritningar, besiktningar och protokoll, och på andra sätt bygga en kunskapsbank för föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 217 591	3 367 768	3 366 808	3 381 667
Resultat efter finansiella poster	-2 151 438	-2 449 823	-1 672 277	-1 386 230
Soliditet %	55	55,5	55,7	56
Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt	845	617		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	75,9	69,5		
Skuldsättning per m²	11 941	12 020		
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt	13 591	13 672		
Sparande per m²	111	-23		
Energikostnad per m²	236	230		
Räntekänslighet %	16	22,1		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %
Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²
Den totala låneskulden dividerad med totalyta

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med totalyta.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust

Resultatet före avskrivningar, inklusive ränta på fastighetslån, uppgår till minus 441 860 kr. Föreningen har höjt årsavgiften från och med den 1 januari 2024 från 625 kr till 845 kr.

En betydande orsak till det negativa resultatet är de höjda räntekostnaderna samt avskrivningarna.

Föreningen har sedan år 2020 haft en entreprenadvist i tingsrätten med Accessa Finans AB. Tvisten gällde en fordran som Accessa Finans AB förvärvade från entreprenadbolaget Stockholm Fasad & Fönster AB. År 2019 ingick föreningen ett avtal om fönsterbyte med Stockholm Fasad & Fönster AB. Första etappen av fönsterbytet påbörjades i maj 2020. Efter några veckors arbete blev det dock uppenbart att entreprenören inte uppfyllde de avtalade kraven, visade kvalitetsbrister och orsakade både föreningen och vissa lägenhetsinnehavare skador.

I juni 2020 erhöll föreningen dessutom en faktura avseende etapp 1 (2 155 689 kr) och betalning skulle erläggas till Accessa Finans AB, som hade förvärvat fordran från Fasad & Fönster. Eftersom någon faktureringsplan inte upprättades mellan föreningen och entreprenören och endast 21 lägenheter i etapp 1 delvis utfördes, meddelade föreningen Accessa Finans AB att fakturan inte godkändes och bestred den. Under andra hälften av juni avled dessvärre ägaren till Fasad & Fönster och arbetet avstannade helt.

Föreningen anlidade ett juridiskt biträde från SBC AB. Entreprenören anmodades via brev att omedelbart åtgärda skador och återuppta arbetet med etapp 1. Trots formell anmodan från föreningen att återuppta arbetet samt åtgärda skador, fullföljde inte Fasad & Fönster sitt åtagande.

Under hösten 2020 krävde både Accessa Finans AB och Fasad & Fönster AB föreningen på ersättning avseende samma fordran. Fasad & Fönster skickade ärendet till Kronofogdemyndigheten, och efter att föreningen bestridit fordran begärde Fasad & Fönster att målet skulle lämnas över till tingsrätten.

I början av 2021 meddelades föreningen att Fryksdalens Byggentreprenader AB övertagit den aktuella fordran. Sammanfattningsvis krävde alltså tre parter föreningen på ersättning avseende samma faktura.

Stockholm Fasad & Fönster AB försattes i konkurs den 23 februari 2021. I en mellandom fastställde Attunda tingsrätt att Accessa Finans AB hade bättre rätt än Fryksdalens Byggentreprenader AB till den påstådda fordran på BRF Taffeln 1.

Den 24 september 2024 träffade föreningen och Accessa Finans AB slutligen en förlikning, där föreningen som framställt kvittningsinvändning mot fordran betalade Accessa Finans 470 000 kr i stället för 2 155 689 kr.

Nettokostnaden för juridiskt biträde, förlikningsbeloppet samt ersättningen till föreningen från försäkringsbolaget uppgår till 536 620 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 930 271	1 600 380	-16 923 525	-2 449 823
Balanseras i ny räkning			-2 449 823	2 449 823
Reservering		234 519	-234 519	
Årets resultat				-2 151 438
Belopp vid årets utgång	83 930 271	1 834 899	-19 607 867	-2 151 438

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-19 607 867
Årets resultat	-2 151 438
Summa	-21 759 305
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	234 519
Balanseras i ny räkning	-21 993 824
Summa	-21 759 305

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 217 591	3 367 768
Övriga rörelseintäkter	3	280 642	17 827
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 498 233	3 385 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 129 014	-2 597 853
Fastighetsadministration		-1 014 344	-228 431
Personalkostnader	4,5	-234 617	-222 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 801 117	-1 707 538
Summa rörelsekostnader		-5 179 092	-4 756 484
Rörelseresultat		-680 859	-1 370 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 539	595
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 562 118	-1 079 529
Summa finansiella poster		-1 470 579	-1 078 934
Resultat efter finansiella poster		-2 151 438	-2 449 823
Resultat före skatt		-2 151 438	-2 449 823
Årets resultat		-2 151 438	-2 449 823

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 931 376	111 512 170
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 754 778	3 958 226
Summa materiella anläggningstillgångar		113 686 154	115 470 396
Summa anläggningstillgångar		113 686 154	115 470 396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 168	86 780
Övriga fordringar		0	17 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		392 358	145 524
Summa kortfristiga fordringar		455 526	250 013
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 242 040	3 388 810
Summa kassa och bank		2 242 040	3 388 810
Summa omsättningstillgångar		2 697 566	3 638 823
SUMMA TILLGÅNGAR		116 383 720	119 109 219

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 930 271	83 930 271
Fond för yttre underhåll		1 834 899	1 600 380
Summa bundet eget kapital		85 765 170	85 530 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 607 867	-16 923 525
Årets resultat		-2 151 438	-2 449 823
Summa fritt eget kapital		-21 759 305	-19 373 348
Summa eget kapital		64 005 865	66 157 303
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 355 492	51 432 225
Summa långfristiga skulder		27 355 492	51 432 225
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 146 640	412 648
Leverantörsskulder		170 314	366 950
Skatteskulder		1 186	12 443
Övriga skulder		21 717	11 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	682 506	716 323
Summa kortfristiga skulder		25 022 363	1 519 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 383 720	119 109 219

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-680 859	-1 370 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	1 801 117	1 707 538
Erhållen ränta	91 539	595
Erlagd ränta	-1 562 118	-1 079 529
Betald inkomstskatt	-11 257	30 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-361 578	-711 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	23 612	-24 047
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-229 125	-38 902
Ökning/minskning leverantörsskulder	-196 636	271 940
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-23 427	51 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-787 154	-451 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 875	-3 126 786
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 875	-3 126 786
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		1 900 000
Amortering av skuld	-342 741	-409 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 741	1 490 404
Årets kassaflöde	-1 146 770	-2 087 614
Likvida medel vid årets början	3 388 810	5 476 424
Likvida medel vid årets slut	2 242 040	3 388 810

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar.

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

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

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

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Intäkter

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

Hyresintäkter Intäkter från hyror redovisas i den period uthyrningen avser.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 204 240	2 340 756
Hyresintäkter bostäder	277 653	266 977
Hyresintäkter lokaler	586 102	579 978
Hyresintäkter parkering	134 230	158 382
Övriga intäkter	15 366	21 676
Summa	4 217 591	3 367 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäktsslag	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Försäkringsersättning	252 683	0
Övrigt	27 959	17 827
Summa	280 642	17 827

Not 4 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Personalkostnader

Kostnadsslag	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lön	72 000	72 000
Styrelsearvode	106 527	97 430
Sociala kostnader	56 090	53 232
Summa	234 617	222 662

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-1 562 118	1 079 380

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 242 211	125 242 211
Utgående anskaffningsvärden	125 242 211	125 242 211
Ingående avskrivningar	-13 730 041	-12 149 247
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 580 794	-1 580 794
Utgående avskrivningar	-15 310 835	-13 730 041
Redovisat värde	109 931 376	111 512 170
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 540 000	50 540 000
Mark	27 633 000	27 633 000
Summa taxeringsvärde	78 173 000	78 173 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 542 473	1 415 687
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	16 875	3 126 786
Utgående anskaffningsvärden	4 559 348	4 542 473
Ingående avskrivningar	-584 247	-457 503
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-220 323	-126 744
Utgående avskrivningar	-804 570	-584 247
Redovisat värde	3 754 778	3 958 226

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	1,18	2025-03-30	17 357 492	16 894 934
Stadshypotek AB	4,6	2026-01-30	17 355 492	17 458 835
Stadshypotek AB	3,95	2025-01-02	6 789 148	17 491 104
Stadshypotek AB	3,77	2026-03-30	10 000 000	0
Summa			51 502 132	51 844 873

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	471 985	454 359
Upplupen elkostnad	13 942	15 535
Upplupen kostnad fjärrvärme	104 032	104 149
Upplupen kostnad sophämtning	9 832	5 161
Upplupen kostnad vatten	19 516	14 617
Revisionsarvode	18 613	18 613
Underhåll av gemensamma utrymmen	19 089	12 045
Teknisk förvaltning	25 497	16 844
Snöröjning och sandning	0	75 000
Summa	682 506	716 323

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen fortsatt arbetet att öka inkomsterna och minska kostnaderna, och rentav intensifierat det. Här ingår främst ränteförhandlingar för att minska räntechocken när föreningens sista "äldre" lån löper ut, en ny uppdaterad hyresnivå för förskolan Gåsen från och med andra kvartalet 2025, en översyn av vårt elavtal med SEOM, en översyn av sophanteringen, samt anlita en ny ekonomisk förvaltare från och med maj 2025, vilket beroende på slutresultat kan innebära ytterligare kostnadsminskningar på andra områden genom att föreningens avtal kan förhandlas som en del av en större pott gentemot tredje part. Styrelsen håller också i skrivande stund på att upphandla en OVK-entreprenör för besiktning och rengöring av våra ventilationskanaler. För året 2025 planeras det inte några omfattande byggnationer, mer än löpande underhåll av föreningens fastighet.

Underskrifter

 ID:d7ff6d50-30cf-11f0-8935-892130e987a0 Status: Signerat av alla

 ID:e3f03910-3227-11f0-8533-8fbf73b16338 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Arsredovisning - Bostadsrattsforeningen Taffeln 1 ver 2 sign

ID: d7ff6d50-30cf-11f0-8935-892130e987a0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-14

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948
Joanna Leksell
joanna@leksell.se
Signerat: 2025-05-14 17:42 BankID JOANNA LEKSELL
Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948
Björn Connor Bishop
bjornbishop@gmail.com
Signerat: 2025-05-15 11:47 BankID Björn Connor Bishop

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948
Matteus Kristoffer Storm
matteus.storm@outlook.com
Signerat: 2025-05-14 18:11 BankID MATTEUS STORM
Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948
Patricia Togård
patricia.togard@telia.com
Signerat: 2025-05-15 19:06 BankID Patricia Togård

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Arsredovisning - Bostadsrattsforeningen Taffeln 1 ver 2 sign_20250514142905.pdf	44.3 kB	724e 6cb1 27ff 0beb 8bb5 0fd1 0e46 248d db12 2716 e4a3 401d b619 a0e4 0716 bc3a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-14	16:29	Skapat via API.
2025-05-14	17:42	Signerat Joanna Leksell, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av JOANNA LEKSELL. IP: 213.103.159.73
2025-05-14	18:11	Signerat Matteus Kristoffer Storm, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av MATTEUS STORM. IP: 94.191.138.144
2025-05-15	11:47	Signerat Björn Connor Bishop, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av Björn Connor Bishop. IP: 94.234.80.145
2025-05-15	19:06	Signerat Patricia Togård, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av Patricia Togård. IP: 95.205.243.230



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 769625-0948

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e3f03910-3227-11f0-8533-8fbf73b16338

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-16

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 7696250948

Walman David

david.walman@ravisor.se

Signerat: 2025-05-16 09:33 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
d7ff6d50-30cf-11f0-8935-892130e987a0-signerat.pdf	675.4 kB	c28d 826a d929 c504 8947 0948 5b82 31e4 c8ea 423f 6b61 f598 94b9 47b4 922c 1b72
rb Taffeln 1_20250516073209.pdf	47.4 kB	77ce 692f bf16 47cf 253e 9ed8 6a77 4554 3eb4 bb9f 5c72 68d5 6fcc 09fd a4ac 7ed3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-16	09:32	Skapat via API.
2025-05-16	09:33	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 78.72.120.141



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.19