



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallhöjden 2 i Haninge

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolartorp 1:363	2020	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 2100 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Robert Almstedt	Ordförande
Jessica Hall	Styrelseledamot
Johan Holst	Styrelseledamot
Malin Csavas	Styrelseledamot

Valberedning

Julia Cantor
Isabel Kämpe

Firmateckning

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

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Energideklaration

Planerade underhåll

2028 ● Målning, entré-/förrådsdörrar

2027 ● Spola avloppsstammar/avloppsrör

2026 ● Rensning och injustering av ventilation

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Delagott Förvaltning
Ekonomisk förvaltning SBC

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel. Under 2023 har en årsstämma och 12 styrelsemöten hållits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

För ett av lånen har ränteperioden löpt ut och det nya lånet fick räntan 4,42% vilket börjar gälla från oktober 2023. Styrelsen lyckades förhandla fram med Swedbank att flytta amorteringen till det senast omlagda lånet med högst ränta, så att den minskar och därmed minskar ränteberekningsunderlaget varje månad för den dyraste räntan. Därmed får vi behålla det längsta lånet på den lägre procenten men håller ändå amorteringsmålet för lånet i sin helhet. Nästa lån förfaller för omförhandling i oktober 2024.

Förändringar i avtal

Moderna försäkringar och Trygg Hansa har gått ihop och numera ligger fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa.

Övriga uppgifter

Energideklaration har genomförts under 2023.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Åtgärdsarbeten efter 2-års besiktningen har skett under början på 2023.

Takpannor har bytts ut under 2023 då några har brutits sönder under vintern.

Föreningen har under året hållit två medlemsmöten och två städdagar.

Två styrelseledamöter har avgått och två nya ledamöter har tillträtt. En av de tillträdde ledamöterna valde dock att avgå under året, därmed består styrelsen av fyra ledamöter istället för fem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 373 408	1 375 004	1 368 000	233 873
Resultat efter fin. poster	-734 541	-745 161	132 632	170 045
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	315 000	210 000	105 000	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	651	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 552	12 674	12 837	13 000
Sparande per kvm totalyta	365	358	363	-
Energikostnad per kvm totalyta	5	8	5	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,27	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vilket innebär att föreningen gör ett positivt resultat innan dessa poster har dragits av resultatet. Kassaflödet visar också att den löpande verksamheten går med ett positivt kassaflöde vilket kommer möjliggöra finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	73 050 000	-	-	73 050 000
Fond, yttre underhåll	210 000	-	105 000	315 000
Uppskrivningsfond	20 979 451	-	-	20 979 451
Balanserat resultat	-20 886 774	-745 161	-105 000	-21 736 935
Årets resultat	-745 161	745 161	-734 541	-734 541
Eget kapital	72 607 516	0	-734 541	71 872 976

Det negativa balanserade resultatet motsvaras av uppskrivningsfonden under bundet eget kapital och hänförs till köpet av skalbolaget vid uppstarten av föreningen. Detta är vanligt förekommande i många bostadsrättsföreningar och fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital är inte väsentligt för bedömning av föreningens välmående. Desto viktigare är det att se till kassaflödet och belåningen som finns i föreningen.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 631 934
Årets resultat	-734 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
Totalt	-22 471 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-22 471 475

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 373 408	1 375 004
Övriga rörelseintäkter	3	39 306	46 700
Summa rörelseintäkter		1 412 714	1 421 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-179 781	-160 864
Övriga externa kostnader	8	-69 280	-147 426
Personalkostnader	9	-73 305	-70 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 496 004	-1 496 009
Summa rörelsekostnader		-1 818 370	-1 875 007
RÖRELSERESULTAT		-405 656	-453 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 452	3 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-347 337	-295 738
Summa finansiella poster		-328 885	-291 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-734 541	-745 161
ÅRETS RESULTAT		-734 541	-745 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	96 727 405	98 223 409
Summa materiella anläggningstillgångar		96 727 405	98 223 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 727 405	98 223 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 380	5 880
Övriga fordringar	12	1 802 857	1 269 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 005	25 111
Summa kortfristiga fordringar		1 834 242	1 300 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 834 242	1 300 499
SUMMA TILLGÅNGAR		98 561 647	99 523 908

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 050 000	73 050 000
Uppskrivningsfond		20 979 451	20 979 451
Fond för yttre underhåll		315 000	210 000
Summa bundet eget kapital		94 344 451	94 239 451
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 736 935	-20 886 774
Årets resultat		-734 541	-745 161
Summa ansamlad förlust		-22 471 475	-21 631 935
SUMMA EGET KAPITAL		71 872 976	72 607 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 575 500	17 174 000
Summa långfristiga skulder		16 575 500	17 174 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 784 000	9 442 000
Leverantörsskulder		25 495	82 430
Övriga kortfristiga skulder		2 990	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	300 686	217 962
Summa kortfristiga skulder		10 113 171	9 742 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 561 647	99 523 908

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-405 656	-453 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 496 004	1 496 009
	1 090 348	1 042 707
Erhållen ränta	18 452	3 880
Erlagd ränta	-268 303	-311 620
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	840 497	734 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 670	-48 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 255	93 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	812 913	780 564
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-256 500	-342 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-256 500	-342 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	556 413	438 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 228 569	790 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 784 982	1 228 569

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallhöjden 2 i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Enligt det nya allmänna rådet 2023:1 ingår bredband samt sophantering som intäkt i årsavgiften men redovisas separat på hyresavin till medlemmen.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,36 - 4,26 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 319 280	1 319 280
Bredband	48 720	48 720
Pantsättningsavgift	4 200	7 004
Överlåtelseavgift	1 208	0
Öres- och kronutjämnning	0	1
Summa	1 373 408	1 375 004

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	1 986	0
Övriga intäkter	37 320	46 700
Summa	39 306	46 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	9 025	4 818
Energideklarationer	7 500	0
Gårdkostnader	1 067	1 256
Gemensamma utrymmen	0	7 884
Förbrukningsmaterial	14 000	13 160
Summa	31 592	27 118

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	17 250
Summa	0	17 250

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	10 137	16 899
Sophämtning/renhållning	35 060	40 789
Summa	45 197	57 688

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 891	22 358
Bredband	48 600	36 450
Fastighetsskatt	17 500	0
Summa	102 991	58 808

Kostnaden för fastighetsskatten är från byggnationsåret 2020 som har varit under diskussion och under 2023 beslutats gälla, därmed belastar det årets resultat som en kostnad men tillhör egentligen räkenskapsåret 2020. Fastigheten har ingen fastighetsskatt under första 15 åren efter byggnationsåret.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	356	306
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	25 000
Styrelseomkostnader	1 792	3 330
Fritids och trivselkostnader	229	0
Föreningskostnader	3 575	3 650
Förvaltningsarvode enl avtal	20 368	17 370
Pantsättningskostnad	2 625	0
Administration	3 019	11 502
Konsultkostnader	11 736	81 063
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	69 280	147 426

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 500	48 300
Övriga arvoden	2 997	6 198
Arbetsgivaravgifter	16 808	16 209
Summa	73 305	70 707

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	347 261	295 594
Dröjsmålsränta	76	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	144
Summa	347 337	295 738

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 350 001	100 350 000
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 350 001	100 350 001
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 126 592	-630 581
Årets avskrivning	-1 496 004	-1 496 011
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 622 596	-2 126 592
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 727 405	98 223 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 650 000</i>	<i>24 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 500 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	22 160 000	8 000 000
Summa	50 660 000	51 000 000

Omprövning har skett av taxeringsenheten på fastigheten från 2021 och framåt från hyreshusenhet till småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL vilket påverkar taxeringsvärdesfördelningen mellan byggnad och mark.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 875	17 559
Skattefordringar	0	17 500
Klientmedel	0	180 748
Avräkning övrigt	0	5 880
Transaktionskonto	719 025	0
Borgo räntekonto	1 065 957	1 047 821
Summa	1 802 857	1 269 508

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	13 932
Förutbet försäkr premier	12 855	11 179
Förutbet bredband	12 150	0
Summa	25 005	25 111

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-10-24	1,14 %	9 100 000	9 100 000
Swedbank	2026-10-23	4,42 %	9 100 000	9 100 000
Swedbank	2025-10-24	1,12 %	8 159 500	8 416 000
Summa			26 359 500	26 616 000
Varav kortfristig del			9 784 000	9 442 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 939 500 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	1 028	2 252
Uppl kostn räntor	114 588	35 554
Uppl kostnad arvoden	43 730	47 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 740	14 956
Förutbet hyror/avgifter	127 600	117 600
Summa	300 686	217 962

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 300 000	27 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat en hyreshöjning om 500kr vilket motsvarar 9,10% procent ökning för 2024. Ett av lånens ränteperiod förfaller för omförhandling i 2024.

Underskrifter

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

Haninge

Carl Robert Almstedt
Ordförande

Jessica Hall
Styrelseledamot

Johan Holst
Styrelseledamot

Malin Csavas
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.04.2024 05:03

DOCUMENT ID:

SJWo5cDsx0

ENVELOPE ID:

r1ic9vjeA-SJWo5cDsx0

DOCUMENT NAME:

Brf Tallhöjden 2 i Haninge, 769636-2354 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Robert Almstedt robert.almstedt3@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:54 18.04.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/12) IP: 95.205.42.159
2. MALIN CSAVAS mammutmalin@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 20:53 19.04.2024 20:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/27) IP: 83.185.95.250
3. Jessica Hall hall.jessica@icloud.com	Signed Authenticated	21.04.2024 16:04 18.04.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/14) IP: 147.161.188.112
4. JOHAN HOLST johan.e.holst@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 21:35 16.04.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/19) IP: 81.233.42.12
5. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	22.04.2024 09:41 22.04.2024 05:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallhöjden 2 i Haninge, org.nr. 769636-2354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallhöjden 2 i Haninge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallhöjden 2 i Haninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska 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 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 05:03

DOCUMENT ID:

B1mi95wsx0

ENVELOPE ID:

HJxj95vogA-B1mi95wsx0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	Signed	22.04.2024 09:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	22.04.2024 05:37	Low	IP: 52.166.4.227

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed