

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden
769622-7532

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden, 769622-7532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Färjestaden 1:149 som står utav 50 st bostadsrätter samt övriga byggnader såsom förrådsbyggnader, pool, golfbanor m m. Bostadsrättsföreningen är belägen i Färjestaden, Mörbylånga kommun på Öland.

Styrelse

Styrelsen har bestått av:

Ordförande Peter Strand
Mats Juväng
Erik Janefrid
Björn Fredriksson

Samt suppleant:

- Eva Kihlander Andersson

Styrelsen hade 8 sammanträden under året.

Övriga förtroendeposter

Valberedningen har bestått av: Eva-Maria Persson

Revisor:

- Bruno Tagesson, Tagesson & Lundquist Revision AB

Händelser under året:

Föreningen har påbörjat bygget av en ny återvinningsstation som kommer vara klar 2023. Vi har även genomfört diverse underhållsjobb i form av målning och reparationer på befintliga fastigheter.

Tre bostadsrätter har bytt ägare under året:

Skäret 7A
Skäret 7B
Holmen 1B

BT

Nyckeltal

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 558 693	1 501 438	1 581 657	1 570 542
Balansomslutning	56 097 590	56 600 242	57 319 002	57 763 193
Soliditet %	74	74	74	74
Lån / kvm boarea	7 253	7 390	7 572	7 754
Årsavgifter / kvm	496	496	496	496
Driftskostnad / kvm	444	375	422	419
Avs underhållsfond / kvm	54	54	54	53
Underhållsfond / kvm	179	179	259	152
Amortering / kvm	182	182	182	718
Årsavgifter	925 732	925 732	925 732	925 732

Boarea 1866 kvm fördelat på 50 bostadsrätter

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital	Årets vinst
Vid årets början	43 600 000	334 078	-1 624 574	-331 575
Omföring av föreg års vinst			-331 575	331 575
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-100 000	100 000	
Årets resultat				-484 066
Vid årets slut	43 600 000	334 078	-1 956 149	-484 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott:

	Belopp i kr
Balanserade vinstmedel	-1 622 071
Ackumulerad avsättning till underhållsfond vid årets början	-334 078
Årets avsättning till underhållsfond	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond	100 000
Årets resultat	-484 066
Summa	-2 440 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond i enlighet med underhållsplan	100 000
I anspråkstagande av underhållsfond avseende underhåll 2022	-150 000
Balanseras i ny räkning	-2 390 215
Summa	-2 440 215

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 558 693	1 501 438
Övriga rörelseintäkter		13 227	3 635
		<u>1 571 920</u>	<u>1 505 073</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-953 794	-808 865
Personalkostnader	4	-89 160	-89 160
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-769 476	-776 558
Övriga rörelsekostnader		-24 795	-
Rörelseresultat		<u>-265 305</u>	<u>-169 510</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-218 761	-162 065
Resultat efter finansiella poster		<u>-484 066</u>	<u>-331 575</u>
Resultat före skatt		<u>-484 066</u>	<u>-331 575</u>
Årets resultat		<u>-484 066</u>	<u>-331 575</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader mark och markanläggningar	7	54 845 282	55 598 495
Inventarier, verktyg och installationer	8	113 837	154 895
Pågående nyanlägg. förskott avseende matrl. anläggningstillgångar.	9	115 574	-
		<u>55 074 693</u>	<u>55 753 390</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 074 693</u>	<u>55 753 390</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 464	63 521
Övriga fordringar		96	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 946</u>	<u>31 701</u>
		41 506	95 320
<i>Kassa och bank</i>		981 391	751 533
Summa omsättningstillgångar		<u>1 022 897</u>	<u>846 853</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 097 590</u>	<u>56 600 243</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 600 000	43 600 000
Avsättning till underhållsfond		334 078	334 078
		<u>43 934 078</u>	<u>43 934 078</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till underhållsfond		-334 078	-334 078
Balanserade vinstmedel		-1 622 070	-1 290 496
Årets resultat		-484 066	-331 575
		<u>-2 440 214</u>	<u>-1 956 149</u>
Summa eget kapital		<u>41 493 864</u>	<u>41 977 929</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 195 000	13 450 000
		<u>13 195 000</u>	<u>13 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		340 000	340 000
Förskott från kunder		74 200	50 469
Leverantörsskulder		4 495	-
Skatteskulder		265 360	264 162
Övriga kortfristiga skulder		3 057	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		721 614	517 683
		<u>1 408 726</u>	<u>1 172 314</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 097 590</u>	<u>56 600 243</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Komponentavskrivning används. Byggnaderna har delats upp i betydande komponenter och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Samtliga avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsplan och följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnad stomme	80
Byggnad vägg	40
Byggnad tak, fönster	32
Byggnad servicehus, pool mm	80
Byggnad golfbanor	30
Dränering	20
Fiber	20
Inventarier	5 och 10
Markanläggningar	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	925 732	925 732
Arrendeintäkter	632 961	575 706
Summa	1 558 693	1 501 438



Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El för belysning	193 302	112 573
Städning renhållning	22 284	24 591
Vatten och avlopp	151 129	132 133
Underhåll	256 050	197 690
Fastighetsskatt	132 570	132 790
Försäkring	72 997	57 400
Övriga fastighetskostnader, förvaltning	16 558	41 968
Ersättning revisor	26 875	26 875
Redovisningstjänster	78 063	78 210
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 966	4 634
Summa	953 794	808 864

Not 4 Styrelsearvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	73 800	73 800
Sociala kostnader	15 360	15 360

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnad stomme	265 625	265 625
Byggnad vägg	62 500	62 500
Byggnad tak, fönster	273 438	273 438
Byggnad servicehus, pool mm	73 750	73 750
Byggnad golfbanor	52 892	52 892
Dränering	21 831	21 831
Fiber	3 175	3 175
Inventarier	16 263	23 347
	769 474	776 558

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	217 059	160 377
Övrigt	1 702	1 688
Summa	218 761	162 065

BT

Not 7 Byggnader Mark och Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad stomme	21 250 000	21 250 000
Byggnad vägg	2 500 000	2 500 000
Byggnad tak och fönster	8 760 808	8 760 808
Byggnad servicehus pool mm	5 900 000	5 900 000
Byggnad golfbanor	1 600 000	1 600 000
Dränering	436 636	436 636
Fiber	63 500	63 500
Vid årets slut	40 510 944	40 510 944
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 912 441	-4 159 230
Byggnad stomme	-265 625	-265 625
Byggnad vägg	-62 500	-62 500
Byggnad tak, fönster	-273 437	-273 437
Byggnad servicehus, pool mm	-73 750	-73 750
Byggnad golfbanor	-52 893	-52 893
Dränering	-21 831	-21 831
Fiber	-3 175	-3 175
Vid årets slut	-5 665 652	-4 912 441
Redovisat värde vid årets slut	34 845 292	35 598 503
Mark	20 000 000	20 000 000
Redovisat värde vid årets slut	54 845 292	55 598 503

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
-Vid årets början	198 047	198 047
-Avyttringar och utrangeringar	-35 422	
	162 625	198 047
-Vid årets början	-43 152	-19 805
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 627	
-Årets avskrivning	-16 263	-23 347
	-48 788	-43 152
Redovisat värde vid årets slut	113 837	154 895

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Investeringar	115 574	
Redovisat värde vid årets slut	115 574	

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Ölands Bank	13 195 000	13 450 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Ölands Bank	11 835 000	12 090 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 110 000	18 110 000
Summa ställda säkerheter	18 110 000	18 110 000

Underskrifter

Färjestaden den 3 maj 2023



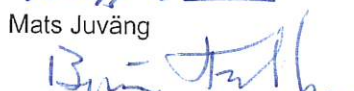
Peter Strand



Erik Janefrid



Mats Juväng



Björn Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023.



Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden, org.nr 769622-7532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestadens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Färjestaden den 3 maj 2023

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor