

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden

769622-7532

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

G

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden, 769622-7532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening  
Föreningen äger marken med äganderätt  
Föreningen ingår ej i någon samfällighet  
Föreningen har en underhållsplan men den ska uppdateras.  
Kostnad för el och värme ingår inte i årsavgiften

### Styrelse

Styrelsen har bestått av:

Ordförande Peter Strand  
Mats Juväng  
Erik Janefrid  
Björn Fredriksson

Samt suppleanter:

Evy Carlsson  
Eva Kilander

Styrelsen hade 8 ordinarie sammanträden under året samt ett extra möte.

### Övriga förtroendeposter

Valberedningen har bestått av: Eva-Maria Persson

Revisor:

· Bruno Tagesson, Tagesson & Lundquist Revision AB

### Händelser under året:

- Vindöstugor reparerade avseende läckage kring fönster.
- Målningsarbeten utfört på Vindö- och Holmenstugor
- Solsund delvis ommålad, panel bytt på södersida
- Avfalls- och återvinningsstation klar, container reparerad
- Omklädningsrum poolhuset renoverade.
- Restaurangen ommålad utvändigt
- El och viss maskinutrustning i poolens maskinrum uppdaterad, fläkt installerad

Två bostadsrätter har bytt ägare under året:

Viken 3A  
Vindö 12

BT

G

Nyckeltal	Belopp i kr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 771 182	1 558 693	1 501 438	1 581 657
Resultat efter finansiella poster	-539 158	-484 066	-331 575	-297 920
Soliditet %	74	74	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	546	496	496	496
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	51	59	62	58
Skuldsättning per kvm	7 134	7 253	7 390	7 572
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 134	7 253	7 390	7 572
Sparande per kvm	12	153	238	255
Energikostnad per kvm	121	185	131	83
Räntekänslighet %	13	15	15	15
Balansomslutning	55 151 367	56 097 590	56 600 242	57 319 002
Driftkostnad per kvm	523	444	375	422
Avs underhållsfond per kvm	54	54	54	54
Underhållsfond per kvm	152	179	179	259
Amortering per kvm	119	182	182	182
Årsavgifter	1 018 170	925 732	925 732	925 732

Boarea 1866 kvm fördelat på 50 bostadsrätter

#### Upplysning vid förlust

Styrelsens uttalande kring årets förlust och likviditet

Föreningen gjorde en förlust på 539 tkr under 2023, vilket var ungefär enligt förväntan. Största anledningen till den relativt stora förlusten var ökade räntekostnader och att vi gjorde fler underhållsjobb än vanligt detta år. I resultatet ingår avskrivningar på 793 tkr så föreningens likviditet är därmed fortsatt god. Se separat kassaflödesanalys för en mer komplett bild av likviditeten.

Beslutade avgiftshöjningar som genomfördes i kvartal fyra 2023 kommer ge full effekt under 2024, så våra totala intäkter kommer därmed att öka. Våra underhållskostnader planeras dessutom gå ned något jämfört med årets kostnader. Totalt sett ser ekonomin därmed god ut för att kunna betala föreningens alla kostnader inklusive löpande underhåll och framtida underhållsbehov. Trots förlusten bedöms föreningen kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Fritt eget kapital	Årets vinst
Vid årets början	43 600 000	334 078	-1 956 148	-484 066
Omföring av föreg års vinst			-484 066	484 066
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-150 000	150 000	
Årets resultat				-539 159
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 600 000</b>	<b>284 078</b>	<b>-2 390 214</b>	<b>-539 159</b>

BT

6

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserade vinstmedel	-2 106 137
Ackumulerad avsättning till underhållsfond vid årets början	-334 078
Årets avsättning till underhållsfond	-100 000
Anspråkstagande av underhållsfond	150 000
Årets resultat	-539 158
<b>Summa</b>	<b>-2 929 373</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond i enlighet med underhållsplan	100 000
I anspråkstagande av underhållsfond avseende underhåll 2023	-200 000
Balanseras i ny räkning	-2 829 373
<b>Summa</b>	<b>-2 929 373</b>

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

BT

G

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 771 182	1 558 693
Övriga rörelseintäkter	3	235 279	13 227
		<u>2 006 461</u>	<u>1 571 920</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-975 453	-830 346
Övriga externa kostnader	5	-136 831	-123 448
Personalkostnader	6	-72 489	-89 160
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-793 052	-769 476
Övriga rörelsekostnader		-	-24 795
<b>Rörelseresultat</b>		<u>28 636</u>	<u>-265 305</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-567 794	-218 761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-539 158</u>	<u>-484 066</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-539 158</u>	<u>-484 066</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-539 158</b></u>	<u><b>-484 066</b></u>

Ø

G

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader mark och markanläggningar	9	54 201 865	54 845 282
Inventarier, verktyg och installationer	10	257 776	113 837
Pågående nyanlägggn. förskott avseende matrl. anlägggn.tillgångar.	11	-	115 574
		<u>54 459 641</u>	<u>55 074 693</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>54 459 641</u>	<u>55 074 693</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 494	4 464
Övriga fordringar		5	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>38 636</u>	<u>36 946</u>
		60 135	41 506
<b>Kassa och bank</b>		<u>631 591</u>	<u>981 391</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>691 726</u>	<u>1 022 897</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>55 151 367</u>	<u>56 097 590</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 600 000	43 600 000
Avsättning till underhållsfond		284 078	334 078
		<u>43 884 078</u>	<u>43 934 078</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till underhållsfond		-284 078	-334 078
Balanserade vinstmedel		-2 106 137	-1 622 070
Årets resultat		-539 158	-484 066
		<u>-2 929 373</u>	<u>-2 440 214</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 954 705</u>	<u>41 493 864</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 242 500	13 195 000
		<u>13 242 500</u>	<u>13 195 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		70 000	340 000
Förskott från kunder		50 328	74 200
Leverantörsskulder		-	4 495
Skatteskulder		265 140	265 360
Övriga kortfristiga skulder		-	3 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		568 694	721 614
		<u>954 162</u>	<u>1 408 726</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>55 151 367</u>	<u>56 097 590</u>

✶

Gx

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-539 158	-484 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		793 052	769 476
		253 894	285 410
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>253 894</b>	<b>285 410</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-18 630	53 815
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-184 564	236 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>50 700</b>	<b>575 637</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-178 000	-90 779
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-178 000</b>	<b>-90 779</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-222 500	-255 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-222 500</b>	<b>-255 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-349 800</b>	<b>229 858</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>981 391</b>	<b>751 533</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>631 591</b>	<b>981 391</b>

BT

6



## 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).  
Samt kompletterande upplysningar enl BFNAR 2023:1

#### **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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 018 170	925 732
Arrendeintäkter	753 012	632 961
<b>Summa</b>	<b>1 771 182</b>	<b>1 558 693</b>

BT

G

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	230 758	
Övriga intäkter	4 521	13 227
<b>Summa</b>	<b>235 279</b>	<b>13 227</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El för belysning	97 676	193 302
Städning renhållning	22 792	22 284
Vatten och avlopp	128 524	151 129
Underhåll	511 768	256 050
FastighetsSkatt	132 570	132 570
Försäkring	81 040	72 997
Övriga fastighetskostnader, förvaltning	1 083	2 014
<b>Summa</b>	<b>975 453</b>	<b>830 346</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	2 521	-
Förbrukningsmaterial	-	400
Självrisker	-	16 558
Ersättning till revisor	33 750	26 875
Redovisningstjänster	97 844	78 063
Bankkostnader	2 716	1 352
Övriga kostnader	-	200
<b>Summa</b>	<b>136 831</b>	<b>123 448</b>

### Not 6 Styrelsearvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	60 000	73 800
Sociala kostnader	12 489	15 360



G

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnad stomme	265 626	265 625
Byggnad vägg	62 501	62 500
Byggnad tak, fönster	273 438	273 438
Byggnad servicehus, pool mm	73 750	73 750
Byggnad golfbanor	52 892	52 892
Dränering	21 832	21 831
Fiber	3 175	3 175
Sopstation	5 779	
Inventarier	34 061	16 263
	<u>793 054</u>	<u>769 474</u>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	565 303	217 059
Övrigt	2 491	1 702
<b>Summa</b>	<b>567 794</b>	<b>218 761</b>

BT

G

## Not 9 Byggnader Mark och Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade 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
Sopstation	115 574	-
Vid årets slut	40 626 518	40 510 944
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 665 652	-4 912 441
Byggnad stomme	-265 626	-265 625
Byggnad vägg	-62 501	-62 500
Byggnad tak, fönster	-273 438	-273 437
Byggnad servicehus, pool mm	-73 750	-73 750
Byggnad golfbanor	-52 892	-52 893
Dränering	-21 832	-21 831
Fiber	-3 175	-3 175
Sopstation	-5 779	-
Vid årets slut	-6 424 645	-5 665 652
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 201 873</b>	<b>34 845 292</b>
Mark	20 000 000	20 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 201 873</b>	<b>54 845 292</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	162 625	198 047
-Nyanskaffningar	178 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-35 422
	340 625	162 625
-Vid årets början	-48 788	-43 152
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	10 627
-Årets avskrivning	-34 061	-16 263
	-82 849	-48 788
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>257 776</b>	<b>113 837</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	115 574	-
Omklassificeringar	-115 574	-
Investeringar	-	115 574
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>115 574</b>

## Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Ölands Bank	-	13 195 000
Handelsbanken	13 242 500	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Ölands Bank		11 835 000
Handelsbanken	12 962 500	

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 110 000	18 110 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 110 000</b>	<b>18 110 000</b>

BT

G

## Not 14 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 kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %*

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Sparande per kvm*

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Energikostnad per kvm*

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Räntekänslighet %*

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

### *Driftkostnad per kvm*

Kostnader för el, värme, vatten, städning och renhållning, reparationer, fastighetsskatt försäkring och övriga fastighetskostnader dividerat med antalet kvadratmeter.

### *Avs underhållsfond per kvm*

Årets avsättning underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter.

### *Underhållsfond per kvm*

Underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter.

### *Amortering per kvm*

Årets amortering dividerat med antalet kvadratmeter.

### *Årsavgifter*

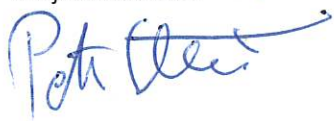
Årets årsavgifter.

BT

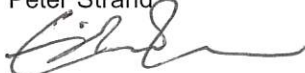
6

## Underskrifter

Färjestaden den 24-05-13



Peter Strand



Erik Janefrid



Mats Juväng



Björn Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24-05-17.



Bruno Tagesson

Auktoriserad revisor

6

## 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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 oegentlig-

heter 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 räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Talludden i Färjestaden enligt god revisorsd 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 försummelse 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 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.

Kalmar den 17 maj 2024



Bruno Tagesson  
Auktoriserad revisor