

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Johanna Elenor Flodin	Ordförande
Göran Axel Adolfsson	Ledamot
Adam Seif Ben Halima	Ledamot
Ulf Stephen Daniel Benteryd	Ledamot
Mikael Andreas Fors	Ledamot

Anette Elisabet Häger Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Seif Ben Halima, Ulf Stephen Daniel Benteryd och Johanna Elenor Flodin.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB	Ordinarie Extern	Matz Ekman
BDO Mälardalen AB	Suppleant Extern	

Valberedning

Gösta Ekegren
Evy Engström
Roland Johansson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Talgoxen 1	2017	Solna
Talgoxen 3	2017	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.

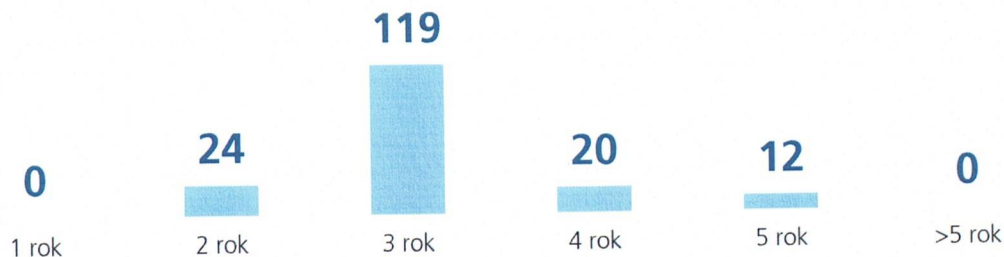
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 927 m², varav 14 927 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter varav 120 lägenheter med bostadsrätt och 51 lägenheter med hyresrätt, samt 4 vakanser. Förråd 20st.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vivace Cycles	7 m ²	2021-12-31
Skalderman Yasariye	7 m ²	2020-12-31
Silverlägget AB	7 m ²	2021-12-31
Aversa bygg	6 m ²	2022-12-31
Sargsyan Christian	24 m ²	2021-12-31
Hellberg Consulting AB	6 m ²	2022-12-31
Bostadsrättskompetens i Stockholm	11 m ²	2020-12-31
Bäckman, Eric	17 m ²	2020-12-31
Andersson, Tobias	11 m ²	2022-12-31
Hi3G Access AB	1 m ²	2021-12-31
Bialek, Pawel	18 m ²	2021-12-31
Eriksson, Nina	10 m ²	2021-12-31
Dr Sällström AB	7 m ²	2021-12-31
Svenska Chilepeppar Föreningen	7 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av pump, installation av nytt slutet expansionskärl samt avgasare i UC Talgoxen 1	2020
Renovering av miljöbod samt förbättring av ventilation	2020
Låssystem för fastigheternas entrédörrar utbyta	2019
Allmänbelysning i och utanför entréer samt i trapphusen bytt mot miljövänlig och energisnål LED- belysning	2017
Låssystem för fastigheternas entrédörrar samt dörrar till gemensamma utrymmen utbyta	2017 - 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamrenovering, inklusive våtrum	2020-2021	Pågår 2020-2021
Hissrenovering/-byte	2022	Trolig start 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Utförs av Svefab
Administrativ/ekonomisk förvaltning	Utförs av SBC

Föreningens ekonomi

Det bör noteras att föreningens ekonomi under de senaste åren haft en exceptionellt god utveckling. Orsaken till detta är bl.a. följande:

- En stor mängd hyresrätter har ombildats till bostadsrätter
- Föreningens lån har både amorterats ner och refinansierats till väsentligt bättre räntevillkor
- Styrelsen har omförhandlat och sänkt kostnaden för flertalet löpande leverantörsavtal

Föreningen har ett stor "dold tillgång" i form av kvarvarande hyresrätter. Styrelsen prognosticerar att den positiva ekonomiska utvecklingen kommer att fortsätta och att ytterligare hyresrätter kommer att ombildas och säljas till marknadspris av föreningen.

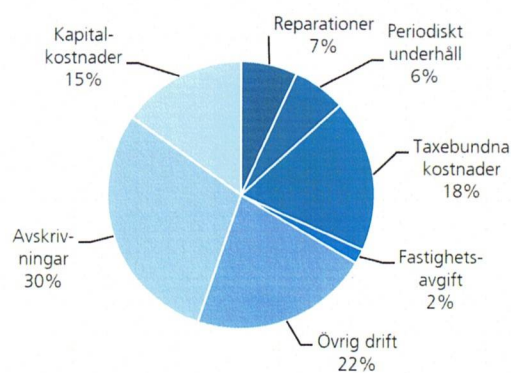
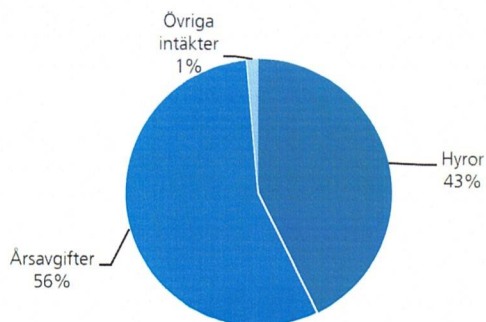
Stamrenovering inklusive våtrum påbörjades i april 2020 och kommer att pågå till november 2021. Till följd av den goda ekonomiska utvecklingen i föreningen, där många hyresrätter ombildats och sålts, räknar föreningen med att kunna genomföra stambytet utan att behöva ta upp nya lån eller höja avgiften för medlemmarna.

2

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 825 785	55 690 527
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 555 021	12 136 856
Minskning kortfristiga fordringar	39 245	0
Medlemsinsatser	29 920 000	51 842 500
Ökning av kortfristiga skulder	2 889 660	0
	44 403 926	63 979 356
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 948 648	12 359 452
Finansiella kostnader	2 179 677	6 997 721
Investering av materiella anläggningstillgångar	18 160 882	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	189 044
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	83 486 475
Minskning av kortfristiga skulder	0	811 405
	29 289 207	103 844 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	30 940 504	15 825 785
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	15 114 719	-39 864 742

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

10st hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Detta har inbringat cirka 30 MSEK till föreningen.

Föreningen påbörjade under april 2020 ett komplett stambyte. Stambytet finansieras genom intäkter från lägenhetsförsäljningar.

Under året har föreningen också genomfört ett antal renoveringar och förbättringsåtgärder, såsom renovering och förbättring av ventilationen i miljöboden.

Undercentralen i Talgoxen 1 har rustats upp genom byte av pump, expansionskärl samt installation av avgasare. Nya större anslagstavlor har satts upp i alla entreer. Under året har OVK och radonmätning genomförts. Vid årsskiftet 2019/2020 förbättrades fastigheternas skalskydd genom installation av nya koddosor med tillhörande kodbrickor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	56	54	42	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 839	-11 043	16 384	-24 315
Nettoomsättning (tkr)	11 470	11 886	12 075	3 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 927 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	305 670 840	25 179 170	0	280 491 670
Upplåtelseavgifter	9 687 280	4 740 830	0	4 946 450
Fond för yttre underhåll	972 000	972 000	-1 112 964	1 112 964
S:a bundet eget kapital	316 330 120	30 892 000	-1 112 964	286 551 084
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-19 945 646	-972 000	-9 929 894	-9 043 752
Årets resultat	-2 839 236	-2 839 236	11 042 858	-11 042 858
S:a ansamlad förlust	-22 784 882	-3 811 236	1 112 964	-20 086 610
S:a eget kapital	293 545 238	27 080 764	0	266 464 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 839 236
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 973 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa balanserat resultat	-22 784 881

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

932 479
-21 852 402

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

7

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 470 312	11 886 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 708	250 487
Summa rörelseintäkter		11 555 021	12 136 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 074 746	-6 856 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 525 638	-5 155 051
Personalkostnader	Not 6	-348 265	-348 258
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 265 931	-3 822 541
Summa rörelsekostnader		-12 214 580	-16 181 993
RÖRELSERESULTAT		-659 559	-4 045 137
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 15	-2 179 677	-6 997 721
Summa finansiella poster		-2 179 677	-6 997 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 839 236	-11 042 858
ÅRETS RESULTAT		-2 839 236	-11 042 858

2

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	472 988 991	477 254 922
Pågående byggnation	Not 9	18 160 881	0
Summa materiella anläggningstillgångar		491 149 872	477 254 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		491 149 872	477 254 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		192 690	180 963
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	16 523 719	1 998 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	181 180	0
Summa kortfristiga fordringar		16 897 589	2 179 308
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 480 123	14 122 929
Summa kassa och bank		14 480 123	14 122 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		31 377 712	16 302 238
SUMMA TILLGÅNGAR		522 527 583	493 557 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		315 358 120	285 438 120
Fond för yttre underhåll	Not 12	972 000	1 112 964
Summa bundet eget kapital		316 330 120	286 551 084
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 945 646	-9 043 752
Årets resultat		-2 839 236	-11 042 858
Summa ansamlad förlust		-22 784 882	-20 086 610
SUMMA EGET KAPITAL		293 545 238	266 464 474
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	222 500 000	167 250 000
Summa långfristiga skulder		222 500 000	167 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 000 000	57 250 000
Leverantörsskulder		3 294 246	514 247
Skatteskulder		491 050	474 950
Övriga skulder		564 800	260 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 132 249	1 343 188
Summa kortfristiga skulder		6 482 345	59 842 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		522 527 583	493 557 159

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0	120 år
Stomme och grund	100 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar, port	60 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 466 938	5 489 178
Hyror bostäder	4 716 935	6 084 488
Hysesbortfall	-20 853	0
Hyror förråd	168 973	160 756
Hyror antennplats	62 438	60 085
Kabel-TV intäkter	92 623	91 661
Hysesrabatt	-16 940	0
Öresutjämning	199	201
	11 470 312	11 886 369

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	164 461
	Övriga intäkter	84 708	86 026
		84 708	250 487

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	176 873	227 148
	Fastighetsskötsel beställning	98 474	72 716
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 543	125 460
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 250	0
	Snöröjning/sandning	2 325	46 420
	Städning entreprenad	316 244	242 996
	Städning enligt beställning	18 691	40 568
	OVK Obl. Ventilationskontroll	105 625	0
	Hissbesiktning	10 250	9 950
	Myndighetstillsyn	45 188	16 250
	Bevakning	10 496	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 219
	Garage/parkering	631	823
	Sophantering	11 635	14 175
	Gård	10 680	19 630
	Serviceavtal	23 888	36 195
	Förbrukningsmateriel	31 244	17 504
	Teleport/hissanläggning	2 236	0
	Störningsjour och larm	13 175	18 619
	Brandskydd	24 960	266 979
		987 407	1 162 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	46 200	4 788
	Hyreslägenheter	48 555	51 094
	Brf Lägenheter	67 394	86 220
	Gemensamma utrymmen	119 820	6 250
	Tvättstuga	40 205	112 767
	Sophantering/återvinning	28 209	0
	Entré/trapphus	36 525	30 995
	Lås	14 914	90 567
	Installationer	21 432	0
	VVS	173 527	358 825
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 001
	Ventilation	5 191	2 088
	Elinstallationer	65 924	23 337
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 209	0
	Hiss	114 358	100 537
	Tak	0	13 868
	Fasad	0	6 775
	Fönster	32 142	4 637
	Mark/gård/utemiljö	12 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 478	216 277
	Vattenskada	115 035	115 336
		986 306	1 243 362

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	932 479	580 543
	Hyseslägenheter	0	12 260
	VVS	0	530 308
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	138 681
		932 479	1 261 792
	Taxebundna kostnader		
	El	304 014	327 194
	Värme	1 723 580	1 939 175
	Vatten	250 682	240 783
	Sophämtning/renhållning	353 631	305 229
	Grovsopor	21 807	29 967
		2 653 714	2 842 348
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	207 643	49 082
	Kabel-TV	57 122	55 933
		264 765	105 015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	250 075	240 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 074 746	6 856 144

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	9 705
	Tele- och datakommunikation	0	12 575
	Juridiska åtgärder	66 158	302 843
	Inkassering avgift/hyra	11 250	15 600
	Hysesförluster	0	23 280
	Revisionsarvode inkl konsultationer	51 750	50 000
	Föreningskostnader	17 197	119 907
	Styrelseomkostnader	5 413	10 245
	Fritids- och trivselkostnader	2 495	16 024
	Förvaltningsarvode	163 768	265 580
	Administration	29 555	52 504
	Korttidsinventarier	0	30 434
	Konsultarvode	1 178 052	3 001 053
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	9 290
	Övriga driftkostnader	0	1 236 012
		1 525 638	5 155 051

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	265 000	265 000
	Sociala kostnader	83 265	83 258
		348 265	348 258

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	3 822 541
	Stomme och grund K3	3 639 544	0
	Fasader/balkonger K3	388 379	0
	Fönster/dörrar och portar K3	238 008	0
		4 265 931	3 822 541

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	485 855 638	485 855 638
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	485 855 638	485 855 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 600 716	-4 778 176
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 265 931	-3 822 541
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 866 648	-8 600 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	472 988 991	477 254 922
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	225 922 872	225 922 872
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde mark	172 000 000	172 000 000
		324 000 000	324 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	324 000 000	324 000 000
		324 000 000	324 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Stambyte	18 160 881	0
		18 160 881	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	63 338	58 583
	Klientmedel hos SBC	16 460 381	1 702 855
	Fordringar	0	236 907
		16 523 719	1 998 345

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	181 180	0
		181 180	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 112 964	30 684 000
	Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	171 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 112 964	-30 714 036
	Vid årets slut	972 000	1 112 964

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,150 %	56 250 000	56 250 000	2024-05-10
	SBAB	0,850 %	54 750 000	55 750 000	2025-05-09
	SBAB	0,910 %	56 250 000	56 250 000	2022-05-10
	SBAB	0,910 %	56 250 000	56 250 000	2022-05-10
	Summa skulder till kreditinstitut		223 500 000	224 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-57 250 000	
			222 500 000	167 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 218 500 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	49 999	0
	Arvoden	265 000	265 000
	Sociala avgifter	83 263	83 263
	Avgifter och hyror	733 987	945 843
	Försäkring	0	49 082
		1 132 249	1 343 188

Not 15	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020-12-31	2019-12-31
	Låneräntor	-2 177 437	-6 997 693
	Pantbrev och bankavgift	0	0
	Räntekostnad skattekontot	-2 240	-28
		-2 179 677	-6 997 721

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	315 000 000	315 000 000
		315 000 000	315 000 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 2021 har föreningen ny ekonomisk förvaltare (Allabrf), vilket sänker kostnaderna för ekonomisk förvaltning.

2

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 18 / 03 2021



Johanna Elenor Flodin
Ordförande



Göran Axel Adolfsson
Ledamot

Adam Seif Ben Halima
Ledamot



Ulf Stephen Daniel Benteryd
Ledamot



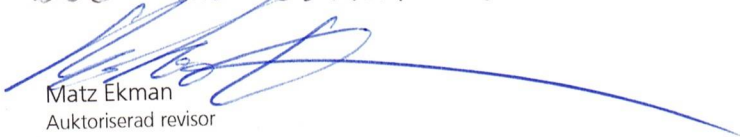
Mikael Andreas Fors
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021

1300 Mälardalen AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3,
org.nr 769608-1764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

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

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

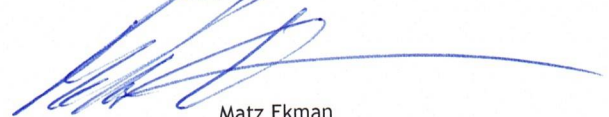
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 30 april 2021

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor