

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallstigen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 8,7 procent. Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Styrelsen

Nils Magnus Kämpe	Ordförande
Per John Arthur Fransson	Ledamot
Daniel Ionut Valache	Ledamot
Mercedes Velarde-Alvarez	Ledamot
Annette Emelie N Zackariasson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

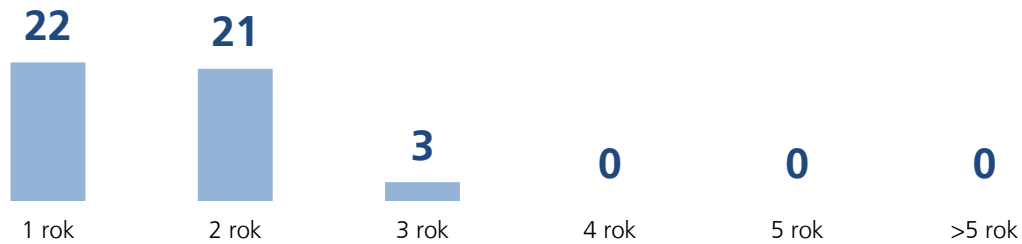
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 176 m², varav 2 040 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gärdesholmen AB	45 m ²	Löpande 1 mån uppsägn
Aina Andersson	20 m ²	2022-09-30
Huhtamäki Manjou	19 m ²	2022-09-30
Sahlins Måleri	50 m ²	2020-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lägenhet 139	2019	Lägenhet nummer 139 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2019 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Balkongtvätt	2019	Alla balkonger har tvättats på utsidan och insidan.
Återkoppling av tidigare fönsterbyte	2019	År 2016 bytte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.
Energideklaration	2019	Energideklaration gjordes under året.
Trädfällning baksida	2018	Träd som stod på föreningens tomt och som mädde dåligt och riskerade att rasa vid vind avverkades.
Gjuta golv, dra in avlopp och el	2018 - 2019	Två lokaler i källaren slogs ihop till en genom att riva en vägg. Styrelsen beslutade att gjuta golv samt dra in avlopp i lokalen också.
Schaktning och dränering av kortsida	2018	Tätningen som gjordes 2017 inte verkar ha hjälpt schaktade och dränerade om kortsidan vid port 11.
Byte av avloppsslam	2017	Byte av avloppsslam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
Byte av elsevirs och ekstam	2017	Byte av huvudledning, mätartavlor, servicentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
Tätning av kortsida	2016	Förhindra dagvattenintrång
Fönsterrenovering	2016	Byte av ytterfönster, nu treglas
Isolering	2016	Ny och tilläggsisolering av vinden
Byte av källardörrar	2016	Byte av trasiga och gamla dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2018	Målning av alla trapphus
Helmålning av källare	2018	Målning hela källaren inkl UC, cykelrum m.m.
Schaktning av kortsida	2018	Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
Tvättning av balkongskärmar	2019	Tvätta och laga balkongskärmar
Målning av entréporter	2019	Måla och olja entréporterna
OVK besiktning	2020	OVK besiktning inbokat, genomförs i februari 2020
Belysning och gångar framsida	2020	Anskaffa belysning på framsidan av huset samt iordningställa gångar och rabatter.
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare	2020	Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB
Vinter avtal (löpande 4 mån uppsägning)	Jensen Drift & Underhåll
Städning trappuppgångar, källare samt tvättstuga (löpande)	Gubbängens Städservice
Skötsel av grönytor	Jensen Drift & Underhåll

Föreningens ekonomi

De pengar som föreningen kommer få för den lägenhet som kommer ombildas och säljas planerar styrelsen att amortera av delar av lånet med.

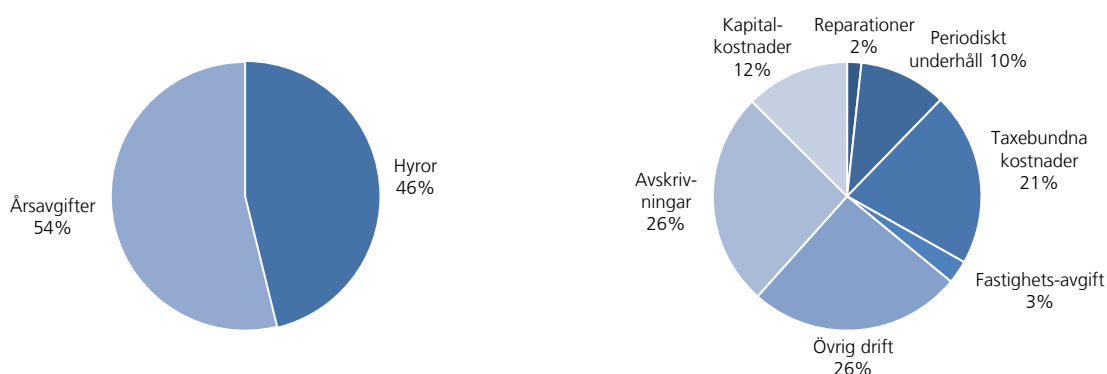
En succesiv höjning av avgifterna i föreningen trädde i kraft 2020-01-01. Om behov kvarstår, kommer en ytterligare höjning på avgifterna ske med 3% år 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 470 216	438 695
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 635 226	1 706 872
Finansiella intäkter	44	96
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 829
Medlemsinsatser	2 620 000	2 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 028
	4 255 270	4 289 825
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 491 155	1 957 759
Finansiella kostnader	301 666	300 545
Ökning av kortfristiga fordringar	9 521	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	89 212	0
	4 891 554	2 258 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 833 932	2 470 216
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-636 284	2 031 520

*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 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fick i februari tillträde till lägenhet 139 efter en lång tvist med tidigare hyresgäst. Kronofogden var inblandad och en skuld från boende till Brf Tallstigen finns nu hos Kronofogden. Denna lägenhet beslutade styrelsen sedan att omvandla till en bostadsrätt och sälja. Innan försäljningen renoverade styrelsen lägenheten för att göra den mer intressant på marknaden.

Balkongtvätt på alla balkonger genomfördes, både insidan och utsidan.

År 2016 bytte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.

Den energideklaration föreningen hade gick ut under 2019, denna förnyades under 2019.

Brf Tallstigen har amorterat 3 miljoner på lånen till Handelsbanken under sommaren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 3 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	606	590	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 039	1 097	1 209	1 291
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 371	15 021	15 021	20 601
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	157	157	157	188
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	38	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	138	335	404
Soliditet (%)	67	63	62	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-782	-1 175	-1 043	-1 793
Nettoomsättning (tkr)	1 636	1 707	1 776	1 800

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 040 m² bostäder och 136 m² lokaler.

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	33 895 847	1 258 866	0	32 636 981
Upplåtelseavgifter	7 824 851	1 361 134	0	6 463 717
Fond för yttre underhåll	2 429 888	194 400	-521 045	2 756 533
S:a bundet eget kapital	44 150 586	2 814 400	-521 045	41 857 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 305 564	-194 400	-654 331	-4 456 833
Årets resultat	-781 590	-781 590	1 175 376	-1 175 376
S:a ansamlad förlust	-6 087 154	-975 990	521 045	-5 632 209
S:a eget kapital	38 063 431	1 838 410	0	36 225 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-781 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 111 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 400
summa balanserat resultat	-6 087 154

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

255 089
-5 832 065

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 635 226	1 706 872
Summa rörelseintäkter		1 635 226	1 706 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 199 044	-1 453 090
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 047	-381 467
Personalkostnader	Not 5	-125 064	-123 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-624 039	-624 039
Summa rörelsekostnader		-2 115 194	-2 581 798
RÖRELSERESULTAT		-479 968	-874 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 666	-300 545
Summa finansiella poster		-301 622	-300 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-781 590	-1 175 376
ÅRETS RESULTAT		-781 590	-1 175 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	54 547 987	55 172 026
Summa materiella anläggningstillgångar	54 547 987	55 172 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 547 987	55 172 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 840 229	2 441 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	61 222	51 707
Summa kortfristiga fordringar	1 901 451	2 492 873
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	35 340
Summa kassa och bank	0	35 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 901 451	2 528 214
SUMMA TILLGÅNGAR	56 449 437	57 700 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 720 698	39 100 698
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 429 888	2 756 533
Summa bundet eget kapital		44 150 586	41 857 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 305 564	-4 456 833
Årets resultat		-781 590	-1 175 376
Summa fritt eget kapital		-6 087 155	-5 632 209
SUMMA EGET KAPITAL		38 063 431	36 225 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		114 339	225 038
Skatteskulder		3 763	2 643
Övriga skulder		29 664	28 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	238 240	218 752
Summa kortfristiga skulder		3 386 006	6 475 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 449 437	57 700 240

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	136 år	200 år
Yttertak	28 år	40 år
Fasader/balkonger	34 år	100 år
Fönster	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	880 788	847 494
Hyror bostäder	665 912	771 334
Hyror lokaler	82 430	81 788
Hyror förråd	6 000	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 160
Öresutjämning	96	97
	1 635 226	1 706 872

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 856	44 952
	Fastighetsskötsel beställning	2 249	8 224
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 725	24 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 350	20 544
	Snöröjning/sandning	11 261	24 657
	Städning entreprenad	60 000	51 000
	Städning enligt beställning	0	4 371
	Myndighetstillsyn	5 625	0
	Brandskydd	634	0
		158 700	178 248
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 369
	Hyreslägenheter	0	5 090
	Tvättstuga	32 147	9 691
	Lås	2 668	3 593
	VVS	2 981	662
	Elinstallationer	0	3 096
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 163	0
	Tak	1 650	0
	Vattenskada	0	6 198
		41 609	32 699
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	204 625
	Källare	212 500	0
	Elinstallationer	0	166 420
	Balkonger/altaner	42 589	0
	Mark/gård/utemiljö	0	150 000
		255 089	521 045
	Taxebundna kostnader		
	El	26 658	26 180
	Värme	341 510	341 030
	Vatten	87 166	85 655
	Sophämtning/renhållning	49 720	20 536
		505 054	473 401
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 006	21 922
	Tomträttsavgäld	115 000	115 000
	Samfällighetsavgift	0	10 268
	Kabel-TV	11 726	11 467
	Bredband	21 648	21 948
		170 380	180 605
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 212	67 092
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 199 044	1 453 090

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 402	1 001
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hysesförluster	1	190 565
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	17 626
	Föreningskostnader	1 906	3 048
	Förvaltningsarvode	72 776	70 554
	Administration	7 050	7 430
	Konsultarvode	65 000	72 043
		167 047	381 467
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 172	93 747
	Sociala kostnader	29 892	29 455
		125 064	123 202
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	338 868	338 868
	Yttertak K3	54 949	54 949
	Fasader/balkonger K3	38 464	38 464
	Fönster/dörrar och portar K3	28 597	28 597
	Stamledningar VA K3	71 451	71 451
	Värmesystem K3	76 929	76 929
	Luftbehandlingssystem K3	14 782	14 782
		624 039	624 039

Not 7	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 849 941	57 849 941
	Utgående anskaffningsvärde	57 849 941	57 849 941
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 677 915	-2 053 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 039	-624 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 301 954	-2 677 915
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 547 987	55 172 026
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 367 000	20 131 000
	Taxeringsvärde mark	16 920 000	12 428 000
		42 287 000	32 559 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	32 000 000
	Lokaler	487 000	559 000
		42 287 000	32 559 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 297	6 291
	Klientmedel hos SBC	1 833 932	2 434 875
		1 840 229	2 441 166
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	14 782	14 615
	Kabel-TV	2 978	2 930
	Bredband	5 412	5 412
	Tomträttsavgäld	38 050	28 750
		61 222	51 707
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 756 533	2 562 533
	Reservering enligt stadgar	194 400	194 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-521 045	0
	Vid årets slut	2 429 888	2 756 533

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	3 000 000	6 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 000 000	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-6 000 000	
		15 000 000	15 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 800 000	33 800 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	5 250	4 250
El	4 131	4 729
Värme	43 706	47 485
Vatten	14 498	0
Extern revisor	17 063	17 063
Ränta	9 533	15 575
Avgifter och hyror	134 103	129 650
Tvättstuga	9 956	0
	238 240	218 752

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hyreshöjning för lokalerna i källaren höjdes i enlighet med marknadshyror för lokaler i området, detta trädde i kraft från och med den 1 januari 2020.

Styrelsen beslutade också, efter rekommendation från SBC, att höja avgifterna för föreningens medlemmar. Avgifterna höjdes med 3%.

Från och med den 1 april 2020 kommer hyrorna för våra hyresgäster att höjas i enlighet med den förhandling som har gjorts med hyresgästföreningen.

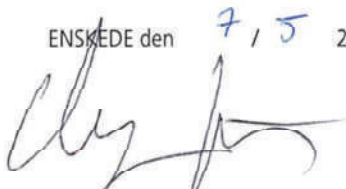
Styrelsen håller på att ta in offerter och planera för att fräscha upp framsidan av vår tomt. Detta kommer göras genom att anskaffa belysning, iordningsställa gångarna samt eventuellt nya cykelställ.

Efter rekommendation från Jensen behöver de fyra franska balkonger vi har i byggnaden att bytas/renoveras. Detta är något som styrelsen kommer undersöka under våren.

En hyresgäst har sagt upp sitt hyreskontrakt. Denna lägenhet kommer bli tillgänglig i februari. Styrelsen har beslutat att ombilda denna lägenhet till en bostadsrätt.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 7,5 2020



Nils Magnus Kämpe
Ordförande



Per John Arthur Fransson
Ledamot



Daniel Iornut Valache
Ledamot



Mercedes Velarde-Alvarez
Ledamot



Annette Emelie N Zackariasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallstigen, org.nr 769622-7490.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2019 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 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.

CS

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 19 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	908 000	880 788	858 000
Hyror bostäder	670 000	667 040	772 000
Hyror lokaler	82 000	82 430	81 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Öresutjämning	0	96	0
Övriga intäkter	0	-1 128	0
	1 666 000	1 635 226	1 717 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 000	-47 856	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-2 249	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-26 000	-25 725	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-21 000	-5 350	-17 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-11 261	-15 000
Städning entreprenad	-54 000	-60 000	-54 000
Städning enligt beställning	-12 000	0	-11 000
Myndighetstillsyn	0	-5 625	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	0	-634	0
	-194 000	-158 700	-159 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-76 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-32 147	0
Lås	0	-2 668	0
VVS	0	-2 981	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 163	0
Tak	0	-1 650	0
	-76 000	-41 609	-100 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-212 500	0
Balkonger/altaner	0	-42 589	0
	0	-255 089	0
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-26 658	-33 000
Värme	-355 000	-341 510	-356 000
Vatten	-86 000	-87 166	-82 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-49 720	-50 000
Grovsopor	0	0	-15 000
	-519 000	-505 054	-536 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-22 006	-23 000
Tomträttsavgäld	-115 000	-115 000	-115 000
Kabel-TV	-12 000	-11 726	-12 000
Bredband	-23 000	-21 648	-23 000
	-173 000	-170 380	-173 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 000	-68 212	-69 000
	-69 000	-68 212	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 402	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 063	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 906	-4 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 776	-72 000
Administration	-5 000	-7 050	-3 000
Konsultarvode	0	-65 000	0
	-105 000	-167 047	-98 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-95 172	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-22 300	-29 892	-22 000
	-93 300	-125 064	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-339 000	-338 868	-339 000
Yttertak K3	-55 000	-54 949	-55 000
Fasader/balkonger K3	-39 000	-38 464	-39 000
Fönster/dörrar och portar K3	-29 000	-28 597	-29 000
Stamledningar VA K3	-72 000	-71 451	-72 000
Värmesystem K3	-77 000	-76 929	-77 000
Luftbehandlingssystem K3	-15 000	-14 782	-15 000
	-626 000	-624 039	-626 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 855 300	-2 115 194	-1 852 000
RÖRELSERESULTAT	-189 300	-479 968	-135 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-291 000	-301 633	-358 500
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-291 000	-301 622	-358 500
RESULTAT	-480 300	-781 590	-493 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE