

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Tallåkern

Org nr 716456-9043

Styrelsen för Brf Tallåkern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-12.

Föreningens fastighet, Bryggaren 5 och Barnmorskan 8, bebyggdes 1990 av NCC Bygg AB och är belägen i Hedemora Kommun. På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 18 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

6 st	3 rum och kök	
12 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 746 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 966 725 (2 966 725) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-07 bestått av:

Ordinarie	Curt Larsson Susanne Hoffman Åsa Johansson Joakim Lindström	Ordförande
Suppleant	Anki Alriksson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Lars-Olov Gustavsson
Suppleant	Lars-Erik Eriksson
Valberedning	Lene Aanonsen Birgit Berglund

Styrelsen har under året haft 0 protokollfört sammanträde.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

2007	Utvändig målning av fastigheterna
2008	Nya lås
2011	Renovering badrum
2011	Stadsnät
2013	Renovering sophus
2014	Asfaltsbeläggning av tre parkeringar och vägar på området
2015	Byte armatur utomhus
2016	Byte ventilation och köksfläktar
2018	Utvändig målning av fastigheterna och ny torktumlare
2020	Asfaltsbeläggning av parkering

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 52 018 kronor.
Planerade underhåll och reparationer har utförts till en kostnad av 92 300kr kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar, 7 avgående och 5 tillkommande, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 25 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kr) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 135	1 146	1 143	1 121
Resultat efter finansiella poster (tkr)	217	248	-500	265
Soliditet (%)	15	12	10	15
Kassalikviditet (%)	304	240	188	180
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	592	592	592	580
Lån kr/kvm per balansdag	4 603	4 747	4 890	4 794

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	782 998	0	161 660	247 697
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			247 697	-247 697
Årets resultat				216 880
Belopp vid årets utgång	782 998	250 000	159 357	216 880

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	159 358
årets vinst	216 880
	376 238
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	126 238
	376 238

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 134 990	1 145 768
Övriga rörelseintäkter		7 514	480
Summa rörelseintäkter		1 142 504	1 146 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-403 167	-371 220
Övriga externa kostnader	5	-69 700	-58 266
Personalkostnader	6	-38 195	-38 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 775	-242 771
Summa rörelsekostnader		-756 836	-710 452
Rörelseresultat		385 667	435 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 245	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 032	-188 158
Summa finansiella poster		-168 787	-188 099
Resultat efter finansiella poster		216 880	247 697
Resultat före skatt		216 880	247 697
Årets resultat		216 880	247 697

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 156 483	8 377 092
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	25 166
Summa materiella anläggningstillgångar		8 156 483	8 402 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	220 000	220 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 000	220 000
Summa anläggningstillgångar		8 376 483	8 622 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 888	0
Övriga fordringar	10	185	919 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 938	43 519
Summa kortfristiga fordringar		54 011	963 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 169 297	79 359
Summa kassa och bank		1 169 297	79 359
Summa omsättningstillgångar		1 223 308	1 042 757
SUMMA TILLGÅNGAR		9 599 791	9 665 015

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		782 998	782 998
Yttre reparationsfond		250 000	0
Summa bundet eget kapital		1 032 998	782 998
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 358	161 660
Årets resultat		216 880	247 697
Summa fritt eget kapital		376 238	409 358
Summa eget kapital		1 409 236	1 192 356
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	7 787 500	8 037 500
Summa långfristiga skulder		7 787 500	8 037 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	250 000	250 000
Leverantörsskulder		724	13 201
Skatteskulder		4 623	4 719
Övriga skulder	14	16 495	16 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 213	150 744
Summa kortfristiga skulder		403 055	435 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 599 791	9 665 015

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	ca 83 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Stadsnät	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 033 704	1 033 704
Kabel-TV	23 400	21 840
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	22 200	90 224
Överlåtelseavgift	5 915	0
Övriga ersättningar och intäkter	180	480
Vatten/avlopp, momsregistrerade	55 686	0
Pantsättningsavgift	1 419	0
	1 142 504	1 146 248

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	52 018	63 591
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	92 300	0
	144 318	63 591

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Energideklarationer	0	9 300
Yttre skötsel	1 875	25 875
Fastighetsel	24 497	29 945
Vatten	66 458	80 322
Sophämtning	37 888	35 754
Fastighetsförsäkring	48 073	46 892
Kabel-TV	23 568	23 051
Fastighetsavgift	56 490	56 490
	258 849	307 629

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	10 151	4 594
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltningsarvode	51 731	46 312
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 408	1 360
Bankkostnader	410	0
	69 700	58 266

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Lön övriga	6 000	6 000
Sociala avgifter	7 195	7 195
	38 195	38 195

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 866 000	18 866 000
Ingående anskaffningsvärden mark	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 666 000	19 666 000
Ingående avskrivningar	-2 463 483	-2 242 874
Årets avskrivningar	-220 609	-220 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 684 092	-2 463 483
Ingående nedskrivningar	-8 825 425	-8 825 425
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 825 425	-8 825 425
Utgående redovisat värde	8 156 483	8 377 092
Taxeringsvärden byggnader	6 036 000	6 036 000
Taxeringsvärden mark	1 496 000	1 496 000
	7 532 000	7 532 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 625	221 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 625	221 625
Ingående avskrivningar	-196 459	-174 297
Årets avskrivningar	-25 166	-22 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 625	-196 459
Utgående redovisat värde	0	25 166

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Fonder AB/ Dynamic A	2 227,5812	220 000	220 000	239 621
		220 000	220 000	239 621

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	185	191
Avräkningskonto Simpleko AB	0	919 688
	185	919 879

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 044	39 664
Förutbetald kabel-TV	5 894	3 855
	47 938	43 519

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,99	2022-02-25	2 500 000	2 500 000
Södra Dalarnas Sparbank	1,75	2024-05-28	2 500 000	2 500 000
Södra Dalarnas Sparbank	2,42	Rörlig ränta	3 037 500	3 287 500
			8 037 500	8 287 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-250 000	-250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 787 500 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 440 000	17 440 000
	17 440 000	17 440 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	9 300	9 300
Sociala avgifter	7 195	7 195
	16 495	16 495

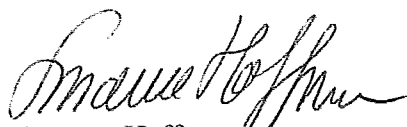
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	31 201	39 177
Förskottsbetalda hyror och avgifter	94 012	100 880
Upplupna driftskostnader	0	4 688
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
	131 213	150 745

Hedemora den 15 maj 2021.

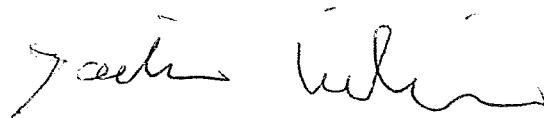

Curt Larsson
Ordförande

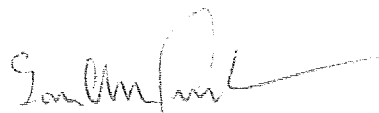

Åsa Johansson


Susanne Hoffman

Joakim Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-15.




Lars-Olov Gustavsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tallåkern
Org nr 716456-9043

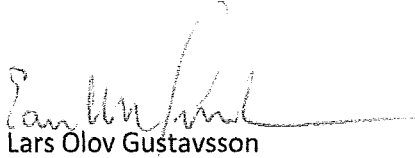
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tallåkern för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hedemora den 15 maj 2021



Lars Olov Gustavsson

Revisor