

Årsredovisning 2019

BRF TALLEN
717600-2306

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1951-09-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Brf Tallen. Föreningen har 24 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 1910 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Anna Söderlund	Ordförande
Bo Kjölvmärk	ledamot
Caroline Bourdin	ledamot
Niklas Blomster	ledamot
Sara Artursson	ledamot
Mats Ohlström	suppleant
Emelie Nordkvist	suppleant

Valberedning

Lennart Edman och Maria Sundin.

Revisorer

Kirsi Jansson Revision AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Stambyte, el och VVS
2007	Ommålning
2008	Uppdatering av Com Hems Fastighetsnät
2011	Fasadrenovering
2013	Skorstensrenovering
2014	Spolning av stammar
2014	Ytskiktsrenovering av sophus
2018/08	Byte armatur källare/soprum
2018/12	Byte källardörrar källare/trapphus
2019/04	Energibesiktning
2019/12	Sotning eldstäder

Planerade underhåll

2020/01	OVK
2020	Byte ytterdörrar källare/bakdörr Apadana

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 238 496	1 242 583	1 201 954	1 182 920
Resultat efter fin. poster	242 828	195 815	192 735	547 598
Soliditet, %	25	22	19	17
Kassalikviditet %	293	193	158	124
Yttre fond	1 094 921	902 186	709 451	169 451
Taxeringsvärde	36 090 000	28 204 000	28 204 000	28 204 000
Bostadsyta, kvm	2 150	2 150	2 150	2 150
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	451	451	441	431
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 381	2 474	2 574	2 675
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	1,87	1,89	2,14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	97 500	-	-	97 500
Fond, yttre underhåll	902 186	-	192 735	1 094 921
Balanserat resultat	398 451	195 815	-192 735	401 531
Årets resultat	195 815	-195 815	242 828	242 828
Eget kapital	1 593 952	0	242 828	1 836 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	401 531
Årets resultat	242 828
Totalt	644 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192 735
Balanseras i ny räkning	<u>451 624</u>
	644 359

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 238 496	1 242 583
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 238 496	1 242 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-605 322	-631 769
Övriga externa kostnader	4	-64 681	-64 412
Personalkostnader	5	-22 772	-27 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 676	-221 579
Summa rörelsekostnader		-914 451	-945 255
Rörelseresultat		324 045	297 328
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 217	-101 513
Summa finansiella poster		-81 217	-101 513
Resultat efter finansiella poster		242 828	195 815
Årets resultat		242 828	195 815

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6-7	5 952 537	6 174 213
Summa materiella anläggningstillgångar		5 952 537	6 174 213
Summa anläggningstillgångar		5 952 537	6 174 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 354	30 587
Övriga fordringar		949	19 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 214	53 899
Summa kortfristiga fordringar		81 517	104 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 241 638	982 637
Summa kassa och bank		1 241 638	982 637
Summa omsättningstillgångar		1 323 155	1 086 887
Summa tillgångar		7 275 692	7 261 100

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 500	97 500
Fond för yttre underhåll		1 094 921	902 186
Summa bundet eget kapital		1 192 421	999 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 531	398 451
Årets resultat		242 828	195 815
Summa fritt eget kapital		644 359	594 266
Summa eget kapital		1 836 780	1 593 952
Avsättningar			
Avsättningar		60 678	64 625
Summa avsättningar		60 678	64 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 903 334	5 103 333
Summa långfristiga skulder		4 903 334	5 103 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		161 874	215 832
Leverantörsskulder		159 314	106 619
Skatteskulder		5 918	6 162
Övriga kortfristiga skulder		-863	-1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 657	171 716
Summa kortfristiga skulder		474 900	499 191
Summa eget kapital och skulder		7 275 692	7 261 100

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	982 637	819 307
Resultat efter finansiella poster	242 828	195 815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	221 676	221 579
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	464 504	417 394
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 733	-46 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 291	15 357
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	462 947	385 949
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-3 947	-6 787
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-199 999	-215 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-203 946	-222 619
Årets kassaflöde	259 001	163 330
Likvida medel vid årets slut	1 241 638	982 637

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	1,49-3,33 %
Maskiner & inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	4 896	5 728
Hysesintäkter, p-platser	55 692	54 033
Årsavgifter, bostäder	968 832	968 832
Årsavgifter, lokaler	209 076	213 570
Övriga intäkter	0	420
Summa	1 238 496	1 242 583

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Brandskydd	19 577	0
Bredband	12 871	0
Entrepkostn städ	29 236	28 511
Fastighetsel	43 329	41 849
Fastighetsförsäkringar	40 517	39 258
Fastighetsskatt	57 948	52 128
Fastskötsel/teknisk förv arvode	89 252	87 124
Fjärrvärme	192 176	198 902
Kabel-TV	22 108	24 974
Planerade underhåll	0	36 972
Snöskottning och sandupptagning	3 750	1 375
Sophämtning	29 121	29 997
Trädgård och blommor	2 258	0
Vatten	50 959	44 226
Övriga köpta tjänster	0	4 279
Övriga rep./underhåll	12 221	42 174
Summa	605 322	631 769

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2 384	5 497
Kameral förvaltning	38 560	38 253
Revisionsarvoden	13 125	14 938
Övriga förvaltningskostnader	10 612	5 724
Summa	64 681	64 412

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	21 000
Sociala avgifter	5 072	6 296
Styrelsearvoden	17 500	0
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	22 772	27 496

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 105 231	10 105 231
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 105 231	10 105 231
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 931 018	-3 709 439
Årets avskrivning	-221 676	-221 579
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 152 694	-3 931 018
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 952 537</u>	<u>6 174 213</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>367 963</i>	<i>367 963</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 750 000	17 838 000
Taxeringsvärde mark	15 340 000	10 366 000
Summa	36 090 000	28 204 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145 509	145 509
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 509	145 509
Ingående ackumulerad avskrivning	-145 509	-145 509
Utgående ackumulerad avskrivning	-145 509	-145 509
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-01-24	1,59 %	3 445 000	3 577 500
Swedbank	2021-08-25	1,40 %	546 655	566 655
Swedbank	2023-12-21	1,55 %	1 127 511	1 175 010
Summa			5 119 166	5 319 165
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>215 832</i>	

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 389 000	7 389 000
Summa	7 389 000	7 389 000

Underskrifter

UPPSALA, 2020 - 04 - 28
Ort och datum

Anna Söderlund

Anna Söderlund
Ordförande

Bo Kjölvmark

Bo Kjölvmark
Ledamot

Caroline Bourdin

Caroline Bourdin
Ledamot

Niklas Blomster

Niklas Blomster
Ledamot

Sara Artursson

Sara Artursson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Kirsi Jansson

Kirsi Jansson Revision AB
Revisor

Michael Wessel
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallen

Org.nr 717600-2306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

7

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 29 april 2020



Kirsi Jansson
Godkänd revisor