

## Härmed kallas medlemmarna i Brf Tallåsen till ordinarie årsstämma

**TID:** Onsdagen den 21 oktober 2020 kl. 20.00

**PLATS:** Lovisedalsskolans Sporthall, Uthamra skolväg.

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2020-2021.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motioner.
19. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Med anledning av COVID-19 och för att minska trängseln vid årsstämman så vädjar vi till Er medlemmar att endast 1 representant (medlem alternativt befullmäktigt ombud) per hushåll kommer på stämman.

Vallentuna i oktober 2020

**Brf Tallåsen**  
Styrelsen

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.*

*Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.*

*Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigt ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad*





# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Tallåsen

Org nr 716417-9520

Styrelsen för Brf Tallåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-11.

Föreningens fastighet, Bällsta 2:808, bebyggdes 1983 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Vallentuna kommun.

På fastigheten finns 15 st bostadshus innehållande 161 lägenheter med bostadsrätt och en lokal för telekommunikation som är hyresrätt. Dessutom finns en gemensamhetslokal och parkeringsanläggningar inom fastigheten med en parkeringsplats till varje lägenhet samt några korttidsparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

|    |                  |                                 |                        |
|----|------------------|---------------------------------|------------------------|
| 9  | st 1 rum och kök |                                 |                        |
| 56 | st 2 rum och kök |                                 |                        |
| 52 | st 3 rum och kök |                                 |                        |
| 37 | st 4 rum och kök |                                 |                        |
| 7  | st 5 rum och kök | Total bostadsyta: 11 583,90 kvm | Total lokalyta: 12 kvm |

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

|                   |         |               |
|-------------------|---------|---------------|
| Verksamhet        | Yta kvm | Löptid t.o.m. |
| Telekommunikation | 12,0    | 2021-02-28    |

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% 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 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 61 824 957 (61 824 957) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-10-22 bestått av:

|                                      |                                                                             |                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Ordinarie                            | Anton Befrits<br>Marcus Palm<br>Pontus Gahm<br>Fredrik Nordin<br>Rohi Yahya | avgick under året             |
| Suppleanter                          | Kristina Burestad<br>Camilla Bength                                         |                               |
| Valda revisorer vid ordinarie stämma |                                                                             |                               |
| Ordinarie                            | Katarina Boiwe                                                              | Folkesson Råd och Revision AB |
| Suppleant                            | Karin Hübinette                                                             | Folkesson Råd och Revision AB |
| Valberedning                         | Dan Iggström<br>Roland Åberg<br>Daniel Stefanson                            |                               |

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av SVEFAB.

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.  
OVK besiktning har skett 2019.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 404 543 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 079 394 kronor.

Styrelsens avsikt inför räkenskapsåret 2019-2020 var att genomföra renovering av fönster och snickerier i föreningen. I samband med branden i källarutrymmet på nedre gården drabbades även boende av vandalisering i cykelrum samt att ett antal inbrott konstaterats. Detta ledde i sin tur att vi prioriterade åtgärder för att öka säkerheten och tryggheten för de boende i föreningen.

Under hösten 2019 ianspråktofs mycket tid för att inleda återställningen efter källarbranden i Nedre gårdens punkthus. Denna process blev mycket utdragen och är i skrivande stund inte helt klar än.

I slutet av 2019 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll i hela föreningen med ett stort antal underkända lägenheter. Många av dessa berodde på gamla och utslitna Minimasteraggregat vilket var väntat. Cirkulationspumparna i undercentralerna byttes ut för att ge ett jämnare tryck i värmeledningar och element.



I början av 2020 upphandlades till slut minimasterbytet som var tänkt att inledas redan under våren. I februari skrevs kontrakt avseende upprustning av lekparken och gemensamma ytor på mellersta och nedre gården. Vi skrev även kontrakt avseende nytt passersystem. Offerter samlades in för att åtgärda brister som konstaterats i samband med genomförd brandskyddsround.

Vi hade tidigare identifierat ett behov av att genomföra stamspolning i föreningen. Detta då en stor del av alla felanmälningar som kom in till vår fastighetsskötare handlade om stopp i avloppen. Vi påbörjade inhämtning av offerter.

I Mars drabbades vi liksom övriga världen av Covid-19 pandemin vilket gjorde efterföljande och redan upphandlade arbeten försenade och utdragna. En direkt konsekvens av detta blev att vi stängde föreningslokalen under ordinarie öppettider samt att den ej längre var tillgänglig för uthyrning. Under denna månad genomfördes dock en besiktning av föreningens skyddsrum.

Under april månad gick det åt mycket tid för samverkan med entreprenörer avseende hur beställda jobb skulle kunna genomföras trots restriktioner samt vilka jobb vi behövde skjuta framåt i tiden. Stamspolningen var ett av jobben som senarelades. I samma period beställdes även arbetet med att öka föreningens brandskydd.

Under maj och juni månad byttes ett 30-tal av loftbalkong- och radhusens förrådsdörrar som var i dåligt skick. Parallellt med detta genomfördes även stamspolningen.

Under sommaren byttes blandningsventilerna i samtliga undercentraler för att ge en jämnare värme i lägenheternas vattenkranar. I samband med detta arbete konstaterades att en varmvattenberedare var i riktigt dåligt vilket resulterade i att denna byttes ut i augusti.

Utöver ovanstående sammanställning så har flertalet medlemsärenden hanterats. Dessa har naturligtvis varierat i omfattning och tidsåtgång.

Det har varit en utmaning att fortsätta med förbättringsarbetet i föreningen under den pandemi som präglade 2020 såhär långt. Med det sagt så tackar vi för förtroendet att leda föreningen framåt under det gångna året!

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 16 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 210 medlemmar vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



| <b>Flerårsöversikt</b>                        | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 9 718          | 9 716          | 9 715          | 9 717          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 1 668          | 3 219          | 2 441          | 1 349          |
| Soliditet (%)                                 | 43             | 41             | 37             | 35             |
| Kassalikviditet (%)                           | 332            | 321            | 255            | 198            |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr)       | 368            | 368            | 368            | 368            |
| Anspråktagande yttre reparationsfond (tkr)    | -216           | -466           | 0              | 0              |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)             | 6 950          | 6 797          | 6 895          | 6 527          |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 798            | 798            | 798            | 798            |
| Lån kronor per kvm yta                        | 3 836          | 3 980          | 4 125          | 4 258          |

**Förändring eget kapital**

|                                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 1 972 048                    | 2 783 952                       | 6 797 555                       | 17 870 633                     | 3 219 018             |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Reservering fond för yttre underhåll                    |                              |                                 | 368 000                         | -368 000                       |                       |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll              |                              |                                 | -215 994                        | 215 994                        |                       |
| Balanseras i ny räkning                                 |                              |                                 |                                 | 3 219 018                      | -3 219 018            |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt                            |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Årets resultat                                          |                              |                                 |                                 |                                | 1 667 591             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>1 972 048</b>             | <b>2 783 952</b>                | <b>6 949 561</b>                | <b>20 937 645</b>              | <b>1 667 591</b>      |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 20 937 645        |
| årets vinst      | 1 667 591         |
|                  | <b>22 605 236</b> |

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att                        |                   |
| reservering till yttre reparationsfond   | 368 000           |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -2 079 394        |
| i ny räkning överföres                   | 24 316 630        |
|                                          | <b>22 605 236</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                                        | <b>Not</b> | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>-2019-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               |            | 9 717 934                         | 9 715 865                         |
| Övriga rörelseintäkter                                        |            | 211 872                           | 147 959                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>9 929 806</b>                  | <b>9 863 824</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                                 | 3, 4       | -6 161 187                        | -4 384 608                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 5          | -325 907                          | -302 082                          |
| Personalkostnader                                             | 6          | -338 483                          | -239 510                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -983 295                          | -983 296                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-7 808 872</b>                 | <b>-5 909 495</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | <b>2 120 934</b>                  | <b>3 954 329</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 50                                | 346                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -453 393                          | -735 658                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-453 343</b>                   | <b>-735 312</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>1 667 591</b>                  | <b>3 219 017</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>1 667 591</b>                  | <b>3 219 017</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | <b>1 667 591</b>                  | <b>3 219 017</b>                  |

K

| Balansräkning                                  | Not | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7   | 64 934 730        | 65 918 025        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>64 934 730</b> | <b>65 918 025</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8   | 3 975 000         | 3 975 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 975 000</b>  | <b>3 975 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>68 909 730</b> | <b>69 893 025</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar            |     | 0                 | 200               |
| Övriga fordringar                              | 9   | 9 959 209         | 8 747 070         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 211 860           | 186 518           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>10 171 069</b> | <b>8 933 788</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 1 498 480         | 1 502 422         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 498 480</b>  | <b>1 502 422</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>11 669 549</b> | <b>10 436 210</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>80 579 279</b> | <b>80 329 235</b> |

K

| Balansräkning                                | Not    | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 756 000         | 4 756 000         |
| Yttre reparationsfond                        |        | 6 949 561         | 6 797 555         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>11 705 561</b> | <b>11 553 555</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 20 937 645        | 17 870 633        |
| Årets resultat                               |        | 1 667 591         | 3 219 018         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>22 605 236</b> | <b>21 089 651</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>34 310 797</b> | <b>32 643 206</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 42 757 527        | 44 432 327        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>42 757 527</b> | <b>44 432 327</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11     | 1 674 800         | 1 674 800         |
| Leverantörsskulder                           |        | 169 958           | 49 420            |
| Skatteskulder                                |        | 26 573            | 21 791            |
| Övriga skulder                               | 13     | 6 228             | 6 281             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 1 633 396         | 1 501 410         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 510 955</b>  | <b>3 253 702</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>80 579 279</b> | <b>80 329 235</b> |

K

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Byggnader                       | 100 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 10 år  |
| Markanläggningar                | 20 år  |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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**

|                                             | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler                       | 31 002                    | 30 376                    |
| Hysesintäkter p-platser                     | 195 600                   | 194 403                   |
| Årsavgifter bostäder                        | 9 239 772                 | 9 239 922                 |
| Kabel-TV / Internet                         | 251 160                   | 251 164                   |
| Övriga ersättningar och intäkter            | 12 467                    | 13 328                    |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter      | 11 582                    | 7 550                     |
| Försäkringsersättningar                     | 102 952                   | 127 080                   |
| Vidarefakturerering externt ej momspliktigt | 57 210                    | 0                         |
| Öresutjämning                               | -5                        | 1                         |
| Avgift andrahandsupplåtelse                 | 28 066                    | 0                         |
|                                             | <b>9 929 806</b>          | <b>9 863 824</b>          |

**Not 3 Underhållskostnader**

|                                                  | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer                             | 404 543                   | 490 348                   |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 2 079 394                 | 215 994                   |
|                                                  | <b>2 483 937</b>          | <b>706 342</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                          | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 328 904                   | 364 735                   |
| Obligatorisk ventilationskontroll        | 74 375                    | 0                         |
| Besiktning / Serviceavtal                | 79 596                    | 88 470                    |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 138 649                   | 156 506                   |
| Fastighetsel                             | 412 740                   | 453 121                   |
| Uppvärmning                              | 722 349                   | 803 826                   |
| Vatten                                   | 658 648                   | 673 993                   |
| Sophämtning                              | 201 962                   | 190 184                   |
| Fastighetsförsäkring                     | 201 295                   | 189 275                   |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 162 939                   | 77 809                    |
| Kabel-TV / Internet                      | 464 114                   | 457 040                   |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 231 679                   | 223 307                   |
|                                          | <b>3 677 250</b>          | <b>3 678 266</b>          |

*t*

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                         | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 35 279                    | 87 073                    |
| Revisionsarvode                         | 14 469                    | 13 219                    |
| Förvaltningsarvode                      | 171 244                   | 144 381                   |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 31 397                    | 19 921                    |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 73 520                    | 37 488                    |
|                                         | <b>325 909</b>            | <b>302 082</b>            |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                        | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode                         | 141 900                   | 139 500                   |
| Löner/arvode vicevärd                  | 133 347                   | 36 347                    |
| Sociala avgifter                       | 63 036                    | 62 463                    |
| Premier för arbetsmarknadsförsäkringar | 200                       | 1 200                     |
|                                        | <b>338 483</b>            | <b>239 510</b>            |

#### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 70 672 621         | 70 672 621         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 7 486 000          | 7 486 000          |
| Markanläggningar                                | 4 427 209          | 4 427 209          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>82 585 830</b>  | <b>82 585 830</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -16 667 805        | -15 684 509        |
| Årets avskrivningar                             | -983 295           | -983 296           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 651 100</b> | <b>-16 667 805</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64 934 730</b>  | <b>65 918 025</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 109 136 000        | 109 136 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 55 025 000         | 55 025 000         |
|                                                 | <b>164 161 000</b> | <b>164 161 000</b> |

#### Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

| Namn                     | Antal | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|--------------------------|-------|--------------------|------------------|--------------------|
| Vindandelar O2 El Ek för | 300   | 1 500 000          | 1 500 000        | 1 500 000          |
| Vindandelar O2 El Ek för | 450   | 2 475 000          | 2 475 000        | 2 475 000          |
|                          |       | <b>3 975 000</b>   | <b>3 975 000</b> | <b>3 975 000</b>   |

*E*

**Not 9 Övriga fordringar**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto       | 5 884            | 5 475            |
| Avräkningskonto Simpleko AB | 9 953 325        | 8 741 595        |
|                             | <b>9 959 209</b> | <b>8 747 070</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                          | 68 593         | 64 109         |
| Förutbetald kabel-tv                            | 112 901        | 112 901        |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 30 366         | 9 508          |
|                                                 | <b>211 860</b> | <b>186 518</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-06-30 | Lånebelopp<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                          | 0,800          | 2021-07-21                | 10 280 000               | 10 600 000               |
| Nordea Hypotek                          | 1,000          | löpande                   | 10 253 797               | 10 253 797               |
| Nordea Hypotek                          | 1,160          | 2022-01-19                | 11 780 000               | 12 100 000               |
| Nordea Hypotek                          | 0,990          | 2022-05-18                | 2 670 000                | 3 030 000                |
| Nordea Hypotek                          | 1,040          | löpande                   | 4 701 500                | 5 176 300                |
| Nordea Hypotek                          | 0,990          | 2022-05-18                | 4 747 030                | 4 947 030                |
|                                         |                |                           | <b>44 432 327</b>        | <b>46 107 127</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -1 674 800               | -1 674 800               |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 058 327 kronor.

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                                         | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 74 153 000        | 74 153 000        |
|                                         | <b>74 153 000</b> | <b>74 153 000</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|                                        | 2020-06-30   | 2019-06-30   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatt                         | 2 897        | 2 943        |
| Källskatter                            | 2 548        | 2 275        |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 743          | 1 063        |
| Övriga skulder                         | 40           | 0            |
|                                        | <b>6 228</b> | <b>6 281</b> |

K

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden          | 141 900           | 139 500           |
| Upplupna sociala avgifter           | 55 000            | 56 519            |
| Upplupna räntekostnader             | 50 610            | 46 256            |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 779 169           | 732 509           |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 10 500            | 88 450            |
| Upplupna elavgifter                 | 63 934            | 49 093            |
| Upplupna driftskostnader            | 88 809            | 57 631            |
| Upplupna reparationer och underhåll | 429 475           | 317 953           |
| Beräknat arvode för revision        | 14 000            | 13 500            |
|                                     | <b>1 633 397</b>  | <b>1 501 411</b>  |

*K*

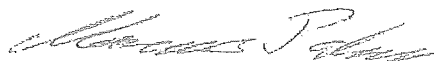
**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I Augusti blev vi klara med energideklarationen som blev resultatet av ett par månaders arbete. Under september månad har träkonstruktioner utanför höghusens portar renoverats samt att asfaltering har beställts för att åtgärda vägskador i backen mellan övre och mellersta gården. Det genomfördes även mögelsanering på två fasader där omfattande mögelpåväxt konstaterats.

Vallentuna 2020- 09 - 23



Anton Befrits



Marcus Palm



Kristina Burestad

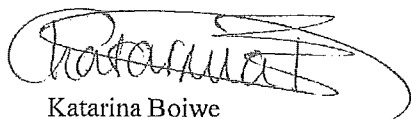


Fredrik Nordin

Rohi Yahya



Min revisionsberättelse har lämnats 24/9 2020



Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallåsen  
Org.nr. 716417-9520

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallåsen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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. 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
- 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 Tallåsen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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:

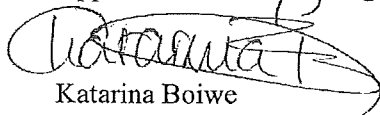
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24/9 2020



Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor



## MOTION TILL BRF TALLÅSENS FÖRENINGSTÄMMA 2020-10-21

### ÄNDRING AV ORDNINGSREGLER FÖR FÖRENINGSLOKAL

**Bakgrund:** Hösten 2019 försökte jag hyra föreningslokalen under en helg inkl. nattetid så att långtresande vänner skulle kunna sova där istället för i vår lägenhet. Men efter att vicevärden påpekat att reglerna säger att man bara får hyra den fram till kl.22.00 så blev det nej.

Jag tog upp detta på förra årets föreningsstämma och fick svaret att eftersom det rör sig om ordningsregler så måste vi ha in en motion som medlemmarna får ta ställning till.

Det finns ingen laglig anledning att i ordningsreglerna neka medlemmar att hyra lokalen nattetid. Föreningar har allmänna ordningsregler som står i stadgarna och gäller för allmänna utrymmen. Ljudvolymen ska hållas nere efter kl.22.00 och man ska inte störa grannarna. Om man håller sig till det så finns det ingen anledning till att man inte ska få utnyttja föreningslokalen nattetid.

Det finns inget i svenska brandregler som begränsar nyttjande av lokaler under särskilda tider på dygnet, bara antal personer beroende på lokalens yta<sup>1</sup>.

Inom HSB är det praxis att man får övernatta i en lokal i sju dagar i streck.

Vår förening kan sätta egna regler kring detta. Medlemmar som inte har utrymme hemma att härbärgera långtresande gäster kan hyra lokalen för t.ex. tre vänner som sover över två nätter på luftmadrass som de själva medtar. Eller tonårssonen som vill "lana" med sina kompisar i två dygn. Det skulle ge trivsel för medlemmarna om det fanns möjlighet att hyra lokalen även över natten om man har det behovet.

Ett tänkbart problem som kan uppstå är att medlemmar börjar utnyttja detta och hyr lokalen för utomståendes räkning för svarta pengar. Någon form av besiktning måste troligtvis också göras.

**Jag föreslår att** ordningsreglerna som gäller för föreningslokalen ska ändras till att man får hyra lokalen i tre olika tider.

- Under dagen (enligt nuvarande ordningsregler)
- Under nattetid
- Under 24 timmar

Max antal nätter i sträck rekommenderar jag till fem. Max antal personer som övernattar rekommenderar jag också till fem. Detta kan utvärderas senare om styrelsen tycker det finns ett behov. Om stämman är osäker kring detta kan man ta ett testår fram tills nästa årstämma för att senare utvärdera detta.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Vallentuna 2020-09-18

Gabriel Ernö

A12

Namn

Lghnr

<sup>1</sup><https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/regler-for-tillfallig-overnattning>

## MOTION TILL BRF TALLÅSENS FÖRENINGSTÄMMA 2020-10-21

### Ökad frekvens av soptömningen

Containrarna för hushållssopor och matavfall på övre gården har den senaste tiden blivit överfulla inför tömning, så fulla att det är obehagligt för oss medlemmar såväl som för soptömmare. Detta troligen pga. att många arbetar hemifrån pga. covid-19; när fler äter alla dagens måltider hemma samt förbrukar mer förbrukningsvaror blir det mer avfall som måste behandlas inom föreningen.

Önskan: öka frekvensen för soptömning så länge myndigheternas rekommendationer om att jobba hemifrån kvarstår. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Vallentuna 2020-09-18

Gabriel Ernö

A12

---

Namn

Lghnr

## MOTION TILL BRF TALLÅSENS FÖRENINGSSTÄMMA 2020-10-21

### Ökad frekvens av *Energideklaration*

Föreningens energideklaration gäller inte längre; de gäller i 10 år och är idag för gammal.

Önskan: upprätta en ny energideklaration snarast. Den 1 januari 2014 byttes de tidigare energinivåerna ut till energiklasser i en skala från A till G. De flesta banker erbjuder *rabatt på bolån* för boende i bostäder som innehar klass A-C eller A-B, och om Tallåsen BRF upprättar en ny energideklaration nu får vi troligen en klass som möjliggör detta för våra medlemmar.

Vallentuna 2020-09-18

Gabriel Ernö                      A12

---

Namn                                      Lghnr

## BRF Tallåsen

---

**Från:** Staffan Bäckman [Staffan.Backman@svefa.se]  
**Skickat:** den 1 september 2020 12:41  
**Till:** info@brftallasen.se  
**Ämne:** Motion till årsmöte 2020

Hej,

Jag yrkar att föreningen verkar för och trycker på att kommunen ska sätta upp ordentliga farthinder/dämpare på gångvägen mellan ICA och Vittraskolan.

De något märkliga "farthinder" (de är t.o.m. vikbara så det går utmärkt att köra igenom dom med t.ex. en bil) som finns uppsatta fungerar ju inte alls för att hålla nere farterna.

Det är jättemycket mopeder och ibland motorcyklar som "tävlar" på sträckan och kör jättefort. I första hand tänker jag på trafiksäkerheten då det inte kan dröja länge innan det händer olycka, dels stora bullerproblem då mopederna genererar ett mycket högt ljud.

Hälsningar  
Staffan Bäckman  
Tallåsvägen 146 B

## BRF Tallåsen

---

**Från:** Lotte Karlsson [lotte.karlsson1@gmail.com]  
**Skickat:** den 6 september 2020 11:55  
**Till:** info@brftallasen.se  
**Ämne:** Motion

Motion till årsstämma den 21/10:

Några brädor på fasaden på framsidan och baksidan är ruttna.

Slipersmuren på baksidan börjar ruttna och förfalla samt riskerar att falla sönder.

Fönsterbrädorna som tidigare konstaterats felvända behöver förmodligen korrigeras och målas om.

På allmänningen på baksidan av radhuslängan finns flera träd som börjar växa sig stora och står nära husen. Dessa kan vara en säkerhetsrisk vid oväder.

Föreslår att stämman beslutar om en översyn av alla fasader, slipers och fönsterbräden samt åtgärder vid behov.

Föreslår även att stämman beslutar om en översyn av allmänningens träd och gallrar ur beståndet.

Tacksam för återkoppling i ärendet.

Vallentuna den 1 september 2020

Lotte Karlsson  
Lgh-nr: H66

Skickat från min iPhone

