

Årsredovisning för
Brf Tallbacken
716419-2002
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallbacken, 716419-2002, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Brogren (ordförande fr.o.m. september)	Ordförande	2020
Berit Malmström (ordförande t.o.m. augusti)	Ledamot	2020
Jan Bengtsson	Ledamot	2020
Maria Sundesten	Ledamot	2020
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Kamilla Kröger	Suppleant	2020
Lisa Björkgren (avgick i september)	Suppleant	2020
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
<u>Särskild granskare</u>		
Francisco Lacerda	Ordinarie	2020
Stefan Ivarsson	Suppleant	2020
<u>Valberedning</u>		
Nicklas Persson		
Inga-Sarah Lindblom		
Åsa Ulfsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:815, Vallentuna Bällsta 2:816 i Vallentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adresser är Tallåsvägen 218-360.

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt och 160 parkeringsplatser med hyresrätt varav 37 carportar samt 12 st gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok
84	46	21

Total tomtarea:	23 480 kvm
Total bostadsarea:	9 837 kvm
- varav bostadsrättsarea:	9 837 kvm

<u>Gemensamhetsutrymmen</u>	Yta
Festlokal	80 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-06-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protecto Försäkring fram till 2019-12-31. Från och med 2020-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Ekonomisk förvaltning
Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag	Teknisk förvaltning & Markskötsel
AB Sappa	Kabel-TV
IP-Only Networks AB	Bredband
Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag	Städning
Skellefteå Kraft AB	Elavtal avseende volym
Skellefteå Kraft AB	Bergvärme

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2019 samt extra föreningsstämma 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningensstämmen antog nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2019-06-04.

Nya trivselregler för föreningen antogs och presenterades för föreningsstämman.

Ett bidrag om 849 tkr har under året utbetalts till föreningen från Länsstyrelsen/Boverket. Bidraget kan sökas vid anpassning av gemensamma utrymmen där förbättringar görs som främjar kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. För vår del kopplat till byte av hissar och trygghetsskapande åtgärder vid entrédörrar.

Under våren byttes samtliga utvändiga entrédörrar till lägenheter med egen igång, i markplan eller en trappa upp, totalt 60 stycken dörrar.

Under våren rustades miljöstugorna upp och fr.o.m. 1 april har föreningen matavfallsinsamling. Luckorna på sidorna stängdes och dörrarna försågs med elektroniskt lås. Åtgärderna har sammantaget möjliggjort matavfallsinsamling, förhindrat obehöriga att lämna avfall och samtidigt ökat tillgängligheten för medlemmar till miljöstugorna.

I undercentralen har DUC byts ut. Digitaliserad undercentral (DUC) är ett elektroniskt styrsystem för fastighetsautomation.

Under året har föreningen påbörjat modernisering av ventilationen i låghuset samt föreningslokalen, totalt berörs 87 lägenheter. I huvudsak genomförs projektet under våren 2020.

Nytt försäkringsbolag upphandlades och fr.o.m. 1 januari 2020 är föreningen försäkrad hos Trygg Hansa Försäkring.

Under året drabbades föreningen av två lite större vattenskador genom läckage från yttertak.

Under året drabbades föreningen också till viss del av skador åsamkade av stormen Alfrida som drog fram alldeles i början av året.

Översyn och ersättning av dåliga trädetaljer i området har påbörjats.

Översyn av gröna ytor har påbörjats under året för att tydliggöra skötselansvar mellan förening och enskild medlem.

Vi följer vår investerings- och underhållsplan

Föreningen har tagit fram en underhålls- och reinvesteringsplan som följs och revideras löpande en gång per år i samband med budgetarbetet, stöd ges av Perfecta projektledning AB. Föreningen har som ambition att ha ett långsiktigt sparande om 0,4-0,6 procent av prisbasbeloppet per kvm totalyta och år. Per definition ser vi sparandet som dels överskott i det löpande kassaflödet men också som amorteringar som sänker skuldsättningen och ger utrymme för framtida upplåningsbehov. Avgift mot medlem ska ligga på en långsiktig nivå som möjliggör ambitionsnivån för sparandet. Behov av övrigt kapital fås genom nyupptagna lån eller extra kapitaltillskott från medlem.

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 650 801 kr och planerat underhåll för 272 264 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Utblick 2020

- Under våren kommer moderniseringen av ventilationen i låghuset och föreningslokalen att färdigställas, detta berör totalt 87 lägenheter.
- Dillfogar kommer att åtgärdas under hösten.
- Under våren kommer vi att utreda problematiken runt den fördröjning att få fram varmvatten till kran som vissa medlemmar upplever, åtgärder kopplade till UC.
- Förbereda/utreda byte av elstolpar som idag går att använda till kupé- och motorvärmare. Vid byte kan laddstolpar som också erbjuder möjlighet att ladda hybrid-/elbilar vara ett alternativ.

- Föreningens miljöarbete är under ständig översyn och styrelsen har kontinuerlig kontakt med kommunen och andra myndigheter för att harmonisera med gällande, och ta höjd för framtida, regelverk och lagstiftning.
- Pågående översyn av trädetaljer som behöver bytas ut fortsätter.
- Rengöring av fasader.

Utblick 2021 och framåt

- Planering avseende en total upprustning av fasader/tak/hängrännor och stuprör görs med en individuell tidplan per huskropp. Ambitionen är att åtgärderna ska göras vid en tidpunkt som ligger i fas med teknisk och ekonomisk livslängd. I detta arbete ingår att se över möjligheten för eventuell komplettering av solpaneler, ny färgsättning på fasader m m.
- Vi ser över våra uteplatser och balkonger.
- Vi ser över behovet av att åtgärda dräneringsledningar.
- Styrelsen har som målsättning att generellt arbeta med hållbarhetsfrågor kopplat till miljö-, sociala- och ekonomiska frågor.

8

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 182 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 181 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	7 647	7 830	7 581	7 888
Resultat efter finansiella poster	568	452	636	1 146
Förändring av underhållsfond	78	198	198	198
Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar	2 125	1 939	1 878	2 394
Soliditet %	33	32	32	31
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	729	729	736	756
Driftskostnad, kr / kvm	352	360	313	265
Ränta, kr / kvm	50	43	50	90
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	20	20	20
Lån, kr / kvm	4 620	4 683	4 759	4 861
Snittränta (%)	1,08	0,92	1,05	1,84

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

8

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 895 000	6 164 522	12 147 778	451 818
Disposition enligt föreningsstämma		78 250	373 568	-451 818
Årets resultat				567 670
Vid årets slut	3 895 000	6 242 772	12 521 347	567 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 521 347
Årets resultat före fondförändring	567 670
Summa över/underskott	13 089 017
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
lanspråkstagande av underhållsfond	272 264
Avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-295 110
Att balansera i ny räkning	13 066 171

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 308 089	7 301 772
Övriga rörelseintäkter	3	339 308	528 142
Summa rörelseintäkter		7 647 397	7 829 914
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-650 801	-795 875
Planerat underhåll	5	-272 264	-119 750
Fastighetsavgift/skatt		-207 927	-201 887
Driftskostnader	6	-3 251 287	-3 337 487
Övriga externa kostnader	7	-375 691	-405 226
Personalkostnader	8	-209 524	-333 114
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 634 962	-1 565 445
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-200 000
Summa rörelsekostnader		-6 602 456	-6 958 784
Rörelseresultat		1 044 941	871 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 134	5 799
Räntekostnader		-495 405	-425 111
Summa finansiella poster		-477 271	-419 312
Resultat efter finansiella poster		567 670	451 818
Resultat före skatt		567 670	451 818
Årets resultat		567 670	451 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	62 263 201	59 880 001
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 123	40 503
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	796 716	2 510 907
		<u>63 092 040</u>	<u>62 431 411</u>
Summa anläggningstillgångar		63 092 040	62 431 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	100
Övriga fordringar	13	631 112	1 208 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	201 198	227 899
		<u>832 310</u>	<u>1 436 232</u>
Kassa och bank	14	5 977 307	6 457 681
Summa omsättningstillgångar		6 809 617	7 893 913
SUMMA TILLGÅNGAR		69 901 657	70 325 324

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 895 000	3 895 000
Underhållsfond		6 242 772	6 164 522
		<u>10 137 772</u>	<u>10 059 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 521 347	12 147 778
Årets resultat		567 670	451 818
		<u>13 089 017</u>	<u>12 599 596</u>
Summa eget kapital		<u>23 226 789</u>	<u>22 659 118</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15, 16, 18	44 942 070	45 067 070
		<u>44 942 070</u>	<u>45 067 070</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16, 18	500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		310 984	518 691
Skatteskulder		8 567	19 093
Övriga skulder		5 309	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	907 938	1 060 983
		<u>1 732 798</u>	<u>2 599 136</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 901 657</u>	<u>70 325 324</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 044 941	871 131
Avskrivningar	1 634 962	1 565 445
	2 679 903	2 436 576
Erhållen ränta	18 134	5 799
Erlagd ränta	-495 405	-425 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 202 632	2 017 263
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 289	93 065
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-366 337	482 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 867 584	2 592 944
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 009 782	-2 317 064
Förändring pågående ny-, om- och tillbyggnad	1 714 191	-2 510 907
Utrangering	-	200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 295 591	-4 627 971
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-625 000	-749 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-749 998
Årets kassaflöde	-1 053 007	-2 785 025
Likvida medel vid årets början	7 661 423	10 446 448
Likvida medel vid årets slut	6 608 416	7 661 423

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

8

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

8

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Huskropp	200 år
Yttertak/hängrännor	40 år
Målning fasad	30 år
Målning fönsterbågar/kittning	25 år
Målning trapphus	25 år
Bergvärmepumpar	20 år
Bergvärmeanläggning/Borrhål	50 år
Husfläktar (A-husen)	25 år
Lägenhetsfläktar	25 år
Snickerier/paneler	20 år
Snickerier/dörrar	20 år
Entrédörrar	30 år
Hissar	30 år
Övrigt	15 år
Golvbrunnar	30 år
Badrumsrenoveringar	20 år
Tvättstugor	25 år
Fiber Teknikbyrån	15 år
Reglering ventiler/termostater	25 år
Gårdsbelysning	25 år
Bastu upprustning	20 år
Larm - tagg	15 år
Dörrautomatik	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	7 171 425	7 175 028
Hyror p-platser/garage	134 264	126 144
Övriga objekt	2 400	600
Summa	7 308 089	7 301 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	259 116	259 116
Föreningslokal	4 450	6 240
Överlåtelseavgifter	14 231	4 550
Övriga intäkter	61 511	38 167
Försäkringsersättningar	-	220 069
Summa	339 308	528 142



Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	49 934	7 930
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 805	15 195
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 488	20 156
Övrigt, gemensamma utrymmen	30 044	3 682
VA & sanitet, installationer	24 385	57 953
Värme, installationer	151 707	111 292
Ventilation, installationer	77 901	44 993
El, installationer	11 859	20 370
Hiss	1 556	24 755
Övriga installationer	-4 486	53 729
Huskropp	19 851	8 687
Markytor	3 625	64 824
P-platser/garage	37 682	2 645
Vattenskador	207 705	359 664
Klottersanering	745	-
Summa	650 801	795 875

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	137 864	-
VA & sanitet, installationer	-	119 750
Huskropp, tak	134 400	-
Summa	272 264	119 750

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	130 719	141 598
Fastighetsförvaltning utöver avtal	141 903	55 916
Städning	138 353	223 715
Besiktningkostnader	5 152	-
Bevakningskostnader	6 955	747
Gångbanerrenhållning	2 604	-
Snöröjning	232 254	171 438
Serviceavtal	51 284	92 282
Förbrukningsmaterial	28 510	12 877
El	283 786	318 204
Uppvärmning	925 558	996 327
Vatten och avlopp	456 242	494 950
Avfallshantering	227 545	218 602
Försäkringar	146 116	142 185
Systematiskt brandskyddsarbete	1 560	-
Kabel-TV	184 638	180 538
Internet	288 108	288 108
Summa	3 251 287	3 337 487

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	2 250
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 272	17 037
Kostnader för transportmedel	-	839
Representation	-	1 648
Kontorsmateriel och trycksaker	9 625	2 319
Tele och post	15 035	20 549
Ekonomisk förvaltning	168 752	176 203
Övriga förvaltningskostnader	45 844	32 818
Revision och rådgivning	66 825	25 188
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	3 917
Bankkostnader	3 577	4 237
IT-tjänster	501	-
Övriga externa tjänster	41 801	113 760
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 560	-
Övriga externa kostnader	3 899	4 461
Summa	375 691	405 226

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar utgår till styrelsen.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	168 857	123 521
Övriga arvoden	-	26 975
Löner till anställda	-	121 500
Summa	168 857	271 996
Sociala avgifter	40 667	61 118
Summa	209 524	333 114

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 618 126	1 538 876
Markanläggningar	8 456	332
Inventarier, maskiner och installationer	8 380	26 237
Summa	1 634 962	1 565 445



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 976 807	79 001 337
-Mark	8 350 000	8 350 000
-Markanläggningar	99 694	-
-Pågående nyanläggningar	2 510 907	-
	<u>91 937 408</u>	<u>87 351 337</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	3 909 862	2 175 470
-Markanläggningar	99 920	99 694
-Utrangering	-	-200 000
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 714 191	2 510 907
	<u>2 295 591</u>	<u>4 586 071</u>
Utgående anskaffningsvärden	94 232 999	91 937 408
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-29 546 168	-28 007 292
-Markanläggningar	-332	-
	<u>-29 546 500</u>	<u>-28 007 292</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 618 126	-1 538 876
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 456	-332
	<u>-1 626 582</u>	<u>-1 539 208</u>
Utgående avskrivningar	-31 173 082	-29 546 500
Redovisat värde	63 059 917	62 390 908
<i>Varav</i>		
Byggnader	53 722 375	51 430 639
Mark	8 350 000	8 350 000
Markanläggningar	190 826	99 362
Pågående nyanläggningar	796 716	2 510 907
Taxeringsvärden		
Bostäder	139 000 000	112 000 000
Totalt taxeringsvärde	139 000 000	112 000 000
<i>Varav byggnader</i>	93 000 000	81 000 000
<i>Varav mark</i>	46 000 000	31 000 000



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	773 157	731 257
	<u>773 157</u>	<u>731 257</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	41 900
	-	<u>41 900</u>
Utgående anskaffningsvärden	773 157	773 157
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-732 654	-706 417
	<u>-732 654</u>	<u>-706 417</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 380	-26 237
	<u>-8 380</u>	<u>-26 237</u>
Utgående avskrivningar	-741 034	-732 654
Redovisat värde	32 123	40 503

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 074	146 116
Förutbetalda tv-kanal utbudskostnader	46 386	45 480
Förutbetalda bredbandskostnader	24 009	24 009
Övriga poster	8 730	12 294
Summa	201 199	227 899

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	631 110	1 203 742
Skattekonto	2	1
Övriga korfristiga fordringar	-	4 490
Summa	631 112	1 208 233

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	5 975 557	6 457 681
Swedbank	1 750	-
Summa	5 977 307	6 457 681



Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	500 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 000 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	42 942 070	41 067 070
Summa	45 442 070	46 067 070

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	45 442 070	46 067 070
Summa	45 442 070	46 067 070

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,75 %	2022-06-22	13 817 070		625 000	13 192 070
Swedbank	0,96 %	2023-10-25	6 450 000		-	6 450 000
Swedbank	1,00 %	2020-10-23	6 450 000		-	6 450 000
Swedbank	1,22 %	2021-10-25	6 450 000		-	6 450 000
Swedbank	1,48 %	2022-10-25	6 450 000		-	6 450 000
Swedbank	1,68 %	2023-10-25	6 450 000		-	6 450 000
Summa			46 067 070		625 000	45 442 070

Ovan tabell visar villkorsändringsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som styrelsen har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig del då styrelsen bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning. I noten Förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste fem (5) åren.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	72 481	93 227
Förutbetalda intäkter	437 366	431 058
Upplupna värmekostnader	234 394	299 686
Upplupna fastighetskostnader	163 697	237 012
Summa	907 938	1 060 983

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	74 351 000	74 351 000
Summa ställda säkerheter	74 351 000	74 351 000
I eget förvar	21 778 000	

Underskrifter

Vallentuna, 2020-03-18



Lars Brogren
Styrelseordförande



Berit Malmström



Jan Bengtsson



Maria Sundesten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbacken, org.nr 716419-2002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

B

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallbacken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

B



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

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

Stockholm den 19 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over a faint, light blue circular watermark or stamp.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor