

Årsredovisning för
Brf Tallbacken
716419-2002
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11-12
Noter	13-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallbacken, 716419-2002, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2018-09-04 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

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Berit Malmström	Ordförande	2019
Freddy Järvinen	Ledamot	2019
Lars Brogren	Ledamot	2019
Maria Sundesten	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Åsa Ulfsson	Suppleant	2019
Revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	
Särskild granskare		
Francisco Lacerda	Ordinarie	
Oscar Westerlund (flyttat under 2018)	Suppleant	
Valberedning		
Nicklas Persson		
Inga-Sarah Lindblom		
Linn Unger		

Firmateckning

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

B

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 36 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

Gemensamhetsutrymmen

Festlokal	80 kvm
-----------	--------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring.

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag
AB Sappa
IP-Only Networks AB
Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag
Skellefteå Kraft AB
Skellefteå Kraft AB
Schindler Hiss AB/ITK

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 177 medlemmar.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
16 medlemmar har tillkommit under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 177 medlemmar.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 april 2018, antalet närvarande medlemmar var 39 stycken. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 (10) protokollförda sammanträden.

Under våren upphandlades ekonomisk och teknisk förvaltning. Svefab tilldelades uppdraget avseende teknisk förvaltning och tillträde uppdraget den 1 juli. Den ekonomiska förvaltningen tilldelades Bredablick Förvaltning AB som tillträde uppdraget 1 oktober. Uppföljning och dialog förs löpande med båda förvaltarna. Ambitionen är en leverans som ska kännas prisvärd för föreningen. Dessa uppdrag

utvärderas löpande.

Under hösten gjordes en bankupphandling avseende våra fastighetslån, där offerter togs in från sex olika banker. Valet föll efter utvärdering på Swedbank. Vi valde också att fördela om riskprofilen på lånen till en längre löptid avseende räntebindning.

Tidigare har medlem som gjort badrumsupprustning fått ett generellt bidrag om 22 tkr. I praktiken har det fungerat så att den entreprenör som utfört upprustningen har fakturerat föreningen 22 tkr och ska därmed göra motsvarande avdrag mot medlem. Styrelsen har beslutat att ta bort det generella bidraget om 22 tkr per badrumsrenovering då det inte är förenligt med stadgarna. Föreningen får inte bekosta renoveringar som vi inte ansvarar för enligt stadgarna. Däremot har medlem som rustar upp badrummet rätt att be entreprenör att fakturera föreningen för den del som är tydligt kopplad till golvbrunnen, vilken är föreningens ansvar.

Förslag på nya stadgar har tagits fram som ska behandlas av två på varandra följande föreningsstämmor. Styrelsen har även tagit fram nya trivselregler.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 795 875 kr och planerat underhåll för 119 750 kr:

De fyra hissarna har genomgått en större upprustning med nya hisskorgar och dörrar. Hissarna är nu uppdaterade till dagens lagkrav om tillgänglighet.

Vi har låst våra portar dygnet runt och samtidigt installerat ett passersystem med elektronisk bricka för att öka tryggheten i trapphusen och allmänna utrymmen. Automatiska dörröppnare och väggstolar har installerats för att öka säkerheten och tillgängligheten.

Vi har sökt investeringsbidrag från Länsstyrelsen/Boverket för hissar, passersystem, dörröppnare samt väggstolar. Bidrag kan sökas vid anpassning av gemensamma utrymmen där förbättringar görs som främjar kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Bidraget uppgår till 25 % av investeringsutgiften.

Under våren byttes alla huvudventiler för vatten och värme ut. En genomgång av samtliga radiatorer gjordes, då även nya termostater monterades på dessa.

Vi har bytt ut våra parkarmaturer och parkeringsbelysning till LED-lampor. Föreningen byter allt eftersom ut kvarstående belysning till LED.

I föreningslokalen har bastun renoverats. Den gamla projektorn har ersatts med en smart TV och ny förstärkare som ger möjlighet till filmkvällar, samling runt idrottssändningar, spel, musik och frågesporter. Styrelsen ser gärna att medlemmar lånar föreningslokalen för gemensamma aktiviteter.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-26 av Perfecta AB.

Avsättning till kommande års underhåll görs enligt stadgar 198 000 kr 2018, detta motsvarar 20 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av:

2019

- Våren 2019 kommer vi att byta ut 60 ytterdörrar till de lägenheter som har egna entréer.
- Vi har påbörjat arbetet med att iordningsställa våra sophus för att kunna hantera matrestsinsamling enligt beslut från stämman 2017. Arbetet ska vara färdigställt till 1 april 2019.
- Vi kommer att ta ett helhetsgrepp avseende vår undercentral (UC) för att tekniskt och ekonomiskt effektivt ta tillvara anläggningens potential.



- I höst planerar vi att byta ut ventilationen i låghusens 88 lägenheter.
- 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.
- Vi ser över trädetaljer som ska bytas ut vid behov.

2020 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.
- Vi ser över våra uteplatser och balkonger.
- Vi ser över behovet av att åtgärda dräneringsledningar.
- Vi ser över motorvärmare och eventuellt behov av upprustning. Styrelsen vill även utreda om laddningsstolpar skulle kunna implementeras i samarbete med branschen.

Styrelsen har som målsättning att generellt arbeta med hållbarhetsfrågor kopplat till miljö-, sociala- och ekonomiska frågor.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	7 830	7 581	7 888	8 181
Resultat efter finansiella poster	452	636	1 146	1 112
Förändring av underhållsfond	-	198	198	198
Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar	1 939	1 878	2 394	2 363
Soliditet %	32	32	31	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	729	736	756	784
Driftskostnad, kr/kvm	360	313	265	242
Ränta, kr/kvm	43	50	90	124
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	20	20	20	20
Lån, kr/kvm	4 683	4 759	4 861	4 963
Snittränta (%)	0,92	1,05	1,84	2,51

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 bostadsarean 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	5 966 522	11 710 113	635 665
Disposition enligt föreningsstämma		198 000	437 665	-635 665
Årets resultat				451 818
Vid årets slut	3 895 000	6 164 522	12 147 778	451 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 147 778
Årets resultat	451 819
Summa över-/underskott	12 599 597
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
lansspråktagande av underhållsfond	-119 750
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	198 000
Att balansera i ny räkning	12 521 347
Summa över-/underskott	12 599 597

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

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 301 772	7 299 709
Övriga rörelseintäkter	2	528 142	281 037
Summa rörelseintäkter		7 829 914	7 580 746
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-795 875	-595 499
Planerat underhåll	4	-119 750	-
Fastighetsavgift/-skatt		-201 887	-198 565
Driftskostnader	5	-3 337 487	-2 880 819
Övriga kostnader	6	-405 226	-710 887
Personalkostnader	7	-333 114	-517 398
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 565 445	-1 440 390
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-200 000	-134 396
Summa rörelsekostnader		-6 958 784	-6 477 954
Rörelseresultat		871 130	1 102 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 799	25 634
Räntekostnader		-425 111	-492 761
Summa finansiella poster		-419 312	-467 127
Resultat efter finansiella poster		451 818	635 665
Resultat före skatt		451 818	635 665
Årets resultat		451 818	635 665

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	59 880 001	59 344 045
Inventarier, maskiner och installationer	10	40 503	24 840
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 510 907	-
		<u>62 431 411</u>	<u>59 368 885</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 431 411</u>	<u>59 368 885</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	7 670
Övriga fordringar		4 491	40 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	227 899	277 274
		<u>232 490</u>	<u>325 555</u>
Kassa och bank	12	7 661 423	10 446 448
Summa omsättningstillgångar		<u>7 893 913</u>	<u>10 772 003</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 325 324</u>	<u>70 140 888</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 895 000	3 895 000
Underhållsfond		6 164 522	5 966 522
		<u>10 059 522</u>	<u>9 861 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 147 778	11 710 113
Årets resultat		451 818	635 665
		<u>12 599 596</u>	<u>12 345 778</u>
Summa eget kapital		<u>22 659 118</u>	<u>22 207 300</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	45 067 070	45 817 068
		<u>45 067 070</u>	<u>45 817 068</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		518 691	373 588
Skatteskulder		19 093	17 920
Övriga skulder		369	25 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 060 983	699 940
		<u>2 599 136</u>	<u>2 116 520</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 325 324</u>	<u>70 140 888</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	871 131	1 102 792
Avskrivningar	1 565 445	1 440 390
	2 436 576	2 543 182
Erhållen ränta	5 799	25 634
Erlagd ränta	-425 112	-492 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 017 263	2 076 054
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	93 065	82 702
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	482 616	-167 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 592 944	1 991 280
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 317 064	-322 750
Förändring pågående ny- om- och tillbyggnad byggnad	-2 510 907	-
Utrangering	200 000	134 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 627 971	-188 354
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-749 998	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-749 998	-1 000 000
Årets kassaflöde	-2 785 025	802 926
Likvida medel vid årets början	10 446 448	9 643 522
Likvida medel vid årets slut	7 661 423	10 446 448

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

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

B

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciper 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 styrelsen. 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 upprusting	20 år
Larm - tagg	15 år
Dörrautomatik	30 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	7 175 028	7 161 948
Hyror p-platser/garage	126 144	135 084
Övriga objekt	600	2 677
Summa	7 301 772	7 299 709

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	259 116	259 116
Föreningslokal	6 240	6 150
Överlåtelseavgifter	4 550	4 550
Övriga intäkter	38 167	11 221
Försäkringsersättningar	220 069	-
Summa	528 142	281 037

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 930	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 195	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 156	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 682	-
VA & sanitet, installationer	57 953	-
Värme, installationer	111 292	-
Ventilation, installationer	44 993	-
Ei, installationer	20 370	-
Hiss	24 755	-
Övriga installationer	53 729	34 497
Huskropp	8 687	387 280
Markytor	64 824	173 722
P-platser/garage	2 645	-
Vattenskador	359 664	-
Summa	795 875	595 499

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	119 750	-
Summa	119 750	-

8

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	197 514	-
Städning	223 715	97 450
Bevakningskostnader	747	-
Snöröjning	171 438	73 744
Serviceavtal	92 282	37 144
Förbrukningsinventarier	-	58 269
Förbrukningsmaterial	12 877	17 011
El	318 204	314 946
Uppvärmning	996 327	872 038
Vatten och avlopp	494 950	492 838
Avfallshantering	218 602	217 591
Försäkringar	142 185	235 273
Kabel-TV	180 538	176 392
Internet	288 108	288 123
Summa	3 337 487	2 880 819

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 250	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 037	-
Kostnader för transportmedel	839	2 056
Reklam och PR	-	7 244
Representation	1 648	2 900
Kontorsmateriel och trycksaker	2 319	8 601
Tele och post	20 549	19 338
Förvaltningskostnader	209 021	191 140
Revision	25 188	25 438
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3 917	-
Bankkostnader	4 237	4 312
Övriga externa tjänster	113 760	447 866
Övriga externa kostnader	4 461	1 992
Summa	405 226	710 887

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	123 521	159 000
Övriga arvoden	26 975	-
Löner till anställda	121 500	245 200
Summa	271 996	404 200
Sociala avgifter	61 118	112 998
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	200
Summa	333 114	517 398

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 538 876	1 426 214
Markanläggningar	332	-
Inventarier, maskiner och installationer	26 237	14 176
Summa	1 565 445	1 440 390

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	79 001 337	78 968 738
-Mark	8 350 000	8 350 000
	<u>87 351 337</u>	<u>87 318 738</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 175 470	322 750
-Markanläggningar	99 694	-
-Utrangering	-200 000	-290 151
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 510 907	-
	<u>4 586 071</u>	<u>32 599</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	91 937 408	87 351 337
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-28 007 292	-26 736 833
	<u>-28 007 292</u>	<u>-26 736 833</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 538 876	-1 426 214
-Årets avskrivning på markanläggning	-332	-
-Utrangering	-	155 755
	<u>-1 539 208</u>	<u>-1 270 459</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-29 546 500	-28 007 292
 Redovisat värde	62 390 908	59 344 045
 <i>Varav</i>		
Byggnader	51 430 639	50 994 045
Mark	8 350 000	8 350 000
Markanläggningar	99 362	-
Pågående nyanläggningar	2 510 907	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Totalt taxeringsvärde	112 000 000	112 000 000
<i>Varav byggnader</i>	81 000 000	81 000 000
<i>Varav mark</i>	31 000 000	31 000 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	731 257	731 257
	<u>731 257</u>	<u>731 257</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	41 900	-
	<u>41 900</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	773 157	731 257
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-706 417	-692 241
	<u>-706 417</u>	<u>-692 241</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 237	-14 176
	<u>-26 237</u>	<u>-14 176</u>
Utgående avskrivningar	-732 654	-706 417
 Redovisat värde	40 503	24 840

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 116	142 185
Förutbetalda tv-kanal utbudskostnader	45 480	44 098
Förutbetalda bredbandskostnader	24 009	24 009
SBAB ränta och amortering	-	53 839
Övriga poster	12 294	13 143
	<u>227 899</u>	<u>277 274</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	4 322
Handelsbanken	1 203 742	-
SEB	-	4 007 961
SBAB	6 457 681	6 434 165
	<u>7 661 423</u>	<u>10 446 448</u>



Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 000 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 000 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	41 067 070	41 817 068
	46 067 070	46 817 068

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	46 067 070	46 817 068
Summa	46 067 070	46 817 068

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	-	8 357 370	-	8 357 370	-
SBAB	-	-	6 721 738	-	6 721 738	-
SBAB	-	-	5 001 404	-	5 001 404	-
SBAB	-	-	7 867 354	-	7 867 354	-
SBAB	-	-	7 900 000	-	7 900 000	-
SBAB	-	-	910 903	-	910 903	-
SBAB	-	-	10 058 299	-	10 058 299	-
Swedbank	0,39 %	2019-10-28	-	13 817 070	-	13 817 070
Swedbank	0,70 %	2019-10-25	-	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
			46 817 068	46 067 070	46 817 068	46 067 070

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	93 227	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	431 058	553 904
Upplupna värmekostnader	299 686	124 786
Upplupna fastighetskostnader	237 012	-
Övriga poster	-	21 250
	1 060 983	699 940

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	74 351 000	74 351 000
Summa ställda säkerheter	74 351 000	74 351 000



Underskrifter

Vallentuna 2019-03-18



Berit Malmström



Freddy Järvinen



Lars Brogren



Maria Sundesten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-21.
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 2018.

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 2018 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 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

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.
- 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 2018 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att skatter och avgifter inte betalats i rätt tid vid några tillfällen.

Stockholm den 21 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor