

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Tallskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 april 1996.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun den 10 juli 1996.

Föreningens fastighet består av 38 lägenheter i småhus. Den totala boytan är 3 882 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.
Fastigheten är också försäkrad hos Anticimex.

Servitut

Vallentuna kommun har servitutsrätt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten.

Fastighetsavgift

Full fastighetsavgift för småhus uppgår 2014 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 7 112 kronor per värderingsenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 560 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 822 000 kr och markvärde 24 738 000 kr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 maj 1996.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 528 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stagarna med 85 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Östergren, ordförande Eva Taxén (fd Grahn) Kerstin Roselinger Linda Wiberg
-----------	---

Suppleant	Peter Isaksson
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
godkänd revisor	
BOREV Revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Kim Bergström	Sammanställande
Jörgen Rustberg	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fasadmålning genomförts på alla hus i föreningen. Utöver målningen så utfördes även följande arbeten på husen:

- fasaderna algbehandlades och borstades innan målning.
- snickeriarbeten: fasadpanel och skärmar på baksidorna och vindskivor byttes efter behov.

Föreningen har finansierat dessa arbeten dels med befintliga likvida medel, dels har föreningen tagit ett nytt lån i samband med ommålningen. Under året har föreningen dessutom omförhandlat villkoren för ett av våra befintliga lån.

I området så har det utförts en del trädskötsel. Stora träd som har riskerat att falla i vinden har tagits ned. Träd som påverkar husen har beskurits eller tagits ned.

För att säkerställa föreningens framtida goda ekonomi samt säkerställa finansiellt utrymme att vidta framtida underhållsåtgärder så har styrelsen i föreningen i november 2014 beslutat att höja årsavgiften för 2015 med 2%.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Målning av hus

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 048 205	2 061 931
Hyror och övriga intäkter	9 882	0
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 503 018	-1 608 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 444 931	453 408
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-36 880	20 317
Årets amorteringar	-314 818	-307 649
Nya lån	2 100 000	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-39 900
Förändring likvida medel	-696 629	126 176
Likvida medel vid årets början	2 369 068	2 242 892
Likvida medel vid årets slut	1 672 439	2 369 068

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (64) medlemmar. Under året har 4 (5) medlemmar tillträtt samt 2 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (7) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 048	2 062	2 048	2 048
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 044	42	106	64
Soliditet (%)	26	33	33	33
Genomsnittlig skuldränta %	3,77	3,93	3,98	3,97
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6,554	6 094	6 173	6 251
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52,39	48,72	49,35	53,18
Fastighetens belåningsgrad %	72,84	65,30	65,75	66,20
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	528	531	528	528

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 204 276
årets förlust	-3 044 002
	160 274

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	85 404
av yttre fonden ianspråkats	514 427
i ny räkning överföres	-439 557
	160 274

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

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 342 tkr 2013 till 530 tkr 2014.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 048 205	2 061 931
Övriga rörelseintäkter		9 882	0
Summa rörelseintäkter		2 058 087	2 061 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 102 302	-245 156
Övriga externa kostnader	3	-358 047	-351 292
Personalkostnader och styrelsearvoden	4	-116 702	-116 964
Avskrivningar	5, 6	-599 071	-411 004
Summa rörelsekostnader		-4 176 122	-1 124 416
Rörelseresultat		-2 118 035	937 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 211	42 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927 178	-937 877
Summa finansiella poster		-925 967	-895 111
Resultat efter finansiella poster		-3 044 002	42 404
Årets resultat		-3 044 002	42 404

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 026 595	33 556 316
Inventarier, verktyg och installationer	6	138 700	208 050
Summa materiella anläggningstillgångar		33 165 295	33 764 366
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		33 205 195	33 804 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	512 978	1 208 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 055	52 092
Summa kortfristiga fordringar		562 033	1 260 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 621	1 161 976
Summa kassa och bank		1 160 621	1 161 976
Summa omsättningstillgångar		1 722 654	2 422 301
SUMMA TILLGÅNGAR		34 927 849	36 226 567

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Fond för yttre underhåll		514 427	429 023
Summa bundet eget kapital		8 912 427	8 827 023
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 204 276	3 247 276
Årets resultat		-3 044 002	42 404
Summa fritt eget kapital		160 274	3 289 680
Summa eget kapital		9 072 701	12 116 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 119 607	23 342 355
Summa långfristiga skulder		25 119 607	23 342 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	322 748	314 818
Leverantörsskulder		34 735	34 697
Skatteskulder		17 741	35 158
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	360 317	382 835
Summa kortfristiga skulder		735 541	767 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 927 849	36 226 567
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		29 169 000	29 169 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 K2 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs det återstående värdet av byggnaden av enligt en rak avskrivningsplan utifrån en återstående bedömd nyttjandeperiod om 49 år. Tidigare års avskrivningar har skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning uppgår till 529 721 (fg år 341 654).

Tillämpade avskrivningstider (från och med 2014):

Byggnader	60 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 048 205	2 061 931
	2 048 205	2 061 931

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Trädgårdsskötsel	69 783	0
Snöröjning/sandning	14 281	39 032
Besiktningkostnader	3 041	0
Reparationer	1 300	9 268
Trädgård och utemiljö	2 873	0
Planerat underhåll: målning av hus	2 781 197	0
El	19 324	15 442
Försäkringskostnader	65 095	66 005
Försäkringsersättningar	-3 041	0
Självrisker	9 804	0
Kabel-tv	132 236	107 613
Hyra för kontorslokal	2 848	0
Förbrukningsinventarier	1 800	2 848
Förbrukningsmaterial	1 761	4 948
	3 102 302	245 156

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	270 256	268 812
Hemsida	2 226	1 112
Porto	5 064	5 404
Föreningsgemensamma kostnader	1 579	1 735
Revisionsarvode	10 560	7 255
Ekonomisk förvaltning	64 559	62 375
Bankkostnader	2 803	2 599
Övriga poster	1 000	2 000
	358 047	351 292

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala avgifter	27 902	27 964
	116 702	116 964

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Ingående avskrivningar	-4 010 684	-3 669 030
Årets avskrivningar	-529 721	-341 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540 405	-4 010 684
Redovisat värde mark	7 600 000	7 600 000
Utgående värde mark	7 600 000	7 600 000
IB Investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 241 000	-3 241 000
Utgående redovisat värde	33 026 595	33 556 316
Taxeringsvärden byggnader	23 822 000	23 822 000
Taxeringsvärden mark	24 738 000	24 738 000
	48 560 000	48 560 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Luftvärmepumpar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	693 500	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Ingående avskrivningar	-485 450	-416 100
Årets avskrivningar	-69 350	-69 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-554 800	-485 450
Utgående redovisat värde	138 700	208 050

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

21 st aktier à 1 900kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 160	1 141
Avräkningskonto förvaltare	511 818	1 207 092
	512 978	1 208 233

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	15 909	18 119
Bredband	25 792	25 792
Kabel TV	7 354	7 267
Hemsida	0	914
	49 055	52 092

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	429 023	3 247 277	42 404
Disposition av föregående års resultat:		85 404	-43 001	-42 404
Årets resultat				-3 044 002
Belopp vid årets utgång	8 398 000	514 427	3 204 276	-3 044 002

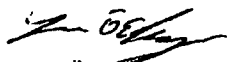
Not 11 Skulder till kreditinstitut

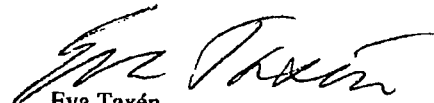
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	1,611		2 100 000	0
Swedbank Hypotek	1,502		5 549 733	5 789 733
Swedbank Hypotek	4,33	2016-06-08	17 792 622	17 867 440
Avgår: kortfristig del			-322 748	-314 818
			25 119 607	23 342 355

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

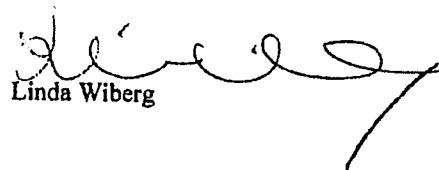
	2014-12-31	2013-12-31
El	1 739	1 740
Räntekostnader	89 073	97 817
Styrelsearvoden	88 800	89 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	27 901	27 963
Förutbetalda avgifter och hyror	142 804	157 315
Ber arvode för revision extern	10 000	9 000
	360 317	382 835

Vallentuna den 27 april 2015

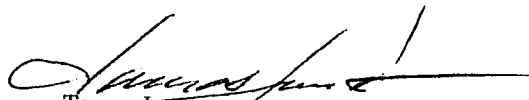

Jan Östergren


Eva Taxén


Kerstin Roselinger


Linda Wiberg

Min revisionsberättelse har lämnats 30 april 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallskogen, org.nr. 716422-5869

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tallskogen, för räkenskapsåret

2014.01.01 – 2014.12.31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

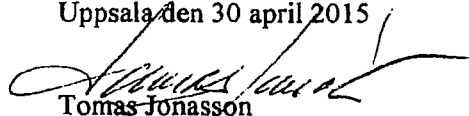
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 30 april 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor