

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Tallskogen, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 16 maj 2016.

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 2017 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 7 687 kronor per värderingsenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 354 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 336 000 kr och markvärde 27 018 000 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 560 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 den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

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

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
godkänd revisor	
BOREV Revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Kennet Breime	Sammanställande
Jörgen Röstberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 gjordes en genomgång av ventilationssystemet i samtliga lägenheter. Det genomfördes sotning av ventilationsrör och byte av fläktmotorer vid behov. Sammanlagt byttes fläktmotorer i 21 lägenheter.

Lekparken uppgraderades med nya möbler och en ny gunga i samband med vårstädningen då det även bjöds på kaffe och korvgrillning.

Föreningen genomförde en loppmarknad under året.

I en lägenhet genomfördes en radonsanering då mätningar visade på en för hög radonhalt i inomhusluften.

Styrelsen gjorde en genomgång av gatubelysningen och lamporna byttes vid behov.

Vid förfallodagen omförhandlades lånevillkoren och föreningen gjorde en extraamortering på 500 000 sek i samband med villkorsändringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (64) medlemmar. Under året har 4 (5) medlemmar tillträtt samt 3 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (4) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 173	2 120	2 089	2 048
Resultat efter finansiella poster	519	269	-165	-3 044
Soliditet %	29	27	26	26
Skuldränta %	1	2	3	4
Fastighetslån/kvm	6 043	6 257	6 471	6 554
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	45	46	48	52
Fastighetens belåningsgrad %	70	72	73	73
Årsavgifter/kvm	560	546	538	528

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 398 000	115 582	393 801	268 687	9 176 070
Disposition av föregående års resultat:		85 404	183 282	-268 687	-1
Årets resultat				519 238	519 238
Belopp vid årets utgång	8 398 000	200 986	577 083	519 238	9 695 307

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	577 083
årets vinst	519 238
	1 096 321

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 404
av yttre fonden ianspråktas	-126 569
i ny räkning överföres	1 137 486
	1 096 321

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 173 369	2 120 454
Summa rörelseintäkter		2 173 369	2 120 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-445 722	-264 935
Övriga externa kostnader	4	-390 407	-385 089
Personalkostnader	5	-117 474	-116 963
Avskrivningar	6, 7	-529 721	-599 071
Summa rörelsekostnader		-1 483 324	-1 366 058
Rörelseresultat		690 045	754 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 471	3 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 278	-488 915
Summa finansiella poster		-170 807	-485 709
Resultat efter finansiella poster		519 238	268 687
Årets resultat		519 238	268 687

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

31 437 432

31 967 153

Summa materiella anläggningstillgångar

31 437 432

31 967 153

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

39 900

39 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

39 900

39 900

Summa anläggningstillgångar

31 477 332

32 007 053

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 468 060

1 278 205

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

75 866

75 631

Summa kortfristiga fordringar

1 543 926

1 353 836

Kassa och bank

Kassa och bank

482 263

488 687

Summa kassa och bank

482 263

488 687

Summa omsättningstillgångar

2 026 189

1 842 523

SUMMA TILLGÅNGAR

33 503 521

33 849 576

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Fond för yttre underhåll		200 986	115 582
Summa bundet eget kapital		8 598 986	8 513 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		577 083	393 801
Årets resultat		519 238	268 687
Summa fritt eget kapital		1 096 321	662 488
Summa eget kapital		9 695 307	9 176 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 130 000	23 960 000
Summa långfristiga skulder		23 130 000	23 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	330 000	330 000
Leverantörsskulder		26 889	59 985
Skatteskulder		21 055	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	300 270	323 521
Summa kortfristiga skulder		678 214	713 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 503 521	33 849 576

Förändring av likvida medel

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		2 173 368	2 120 454
Hyror och övriga intäkter		1 472	3 207
Kostnader exkl avskrivningar		-1 125 881	-1 255 903
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		1 048 959	867 758
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-40 435	-39 971
Årets amorteringar		-830 000	-829 607
Förändring likvida medel		178 524	-1 820
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 756 391	1 758 211
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 934 915	1 756 391

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 173 369	2 120 454
	2 173 369	2 120 454

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	36 938	20 000
Reparationer	41 900	0
Trädgård och utemiljö	3 225	0
Planerat underhåll: frånluftsrengöring samt underhåll av ventilation.	126 569	0
Fastighetsel	16 786	15 892
Försäkringskostnader	72 621	69 477
Kabel-tv	30 658	30 084
Bredband	103 206	103 168
Hyra för kontorslokal	3 642	3 461
Förbrukningsinventarier	5 900	22 188
Förbrukningsmaterial	4 276	665
Öresavrundning	1	0
	445 722	264 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	292 106	281 656
Hemsida	4 716	307
Porto	3 751	4 814
Föreningsgemensamma kostnader	2 217	14 994
Revisionsarvode	11 719	10 188
Ekonomisk förvaltning	70 748	67 624
Bankkostnader	4 150	3 606
Gåvor	1 000	1 000
Övriga poster	0	900
	390 407	385 089

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	89 600	89 000
Sociala avgifter	27 874	27 963
	117 474	116 963

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Ingående avskrivningar	-5 599 847	-5 070 126
Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 129 568	-5 599 847
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 investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Utgående redovisat värde	31 437 432	31 967 153
Taxeringsvärden byggnader	25 336 000	25 336 000
Taxeringsvärden mark	27 018 000	27 018 000
	52 354 000	52 354 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Luftvärmepumpar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	693 500	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Ingående avskrivningar	-693 500	-624 150
Årets avskrivningar	0	-69 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 500	-693 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

21 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	15 408	1 371
Skattefordran	0	9 131
Avräkningskonto förvaltare	1 452 652	1 267 703
	1 468 060	1 278 205

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	18 308	17 697
Bredband/Kabel TV	33 569	33 520
Ekonomisk förvaltning	19 031	18 781
Hyra av lokal	3 645	3 429
Hemsida	0	2 204
Årsavgift	1 313	0
	75 866	75 631

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	0,71	2018-06-25	23 460 000	24 290 000
Avgår: kortfristig del			-330 000	-330 000
			23 130 000	23 960 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

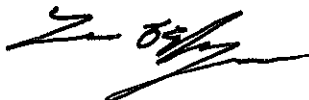
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	3 701	3 832
Styrelsearvoden	90 000	89 000
Sociala avgifter	28 000	27 964
Revision	11 000	10 000
Fastighetsel	1 991	1 913
Förutbetalda avgifter och hyror	165 578	190 812
	300 270	323 521

Not 13 Ställda säkerheter

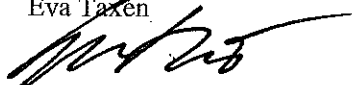
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 169 000	29 169 000
	29 169 000	29 169 000

Vallentuna den 12 april 2018

Jan Östergren



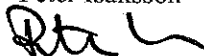
Eva Taxén



Kerstin Roselinger



Peter Isaksson



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2018



Tomas Jonasson
Godkänd-revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallskogen, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Tallskogen, för år 2017 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 någon 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..

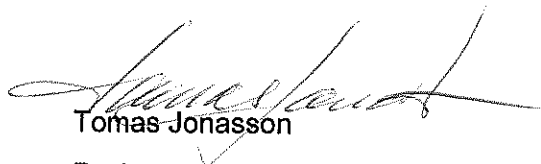
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB