

Årsredovisning för

# **Brf Tallskogen**

716422-5869

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

Styrelsen för Brf Tallskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2020. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus 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 och lokal.

### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun den 10 juli 1996. Föreningens fastighet består av 38 lägenheter i småhus och den totala boytan är 3 882 kvm.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-16 hos Bolagsverket. Vallentuna kommun har servituträtt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, el, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten.

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

### **Servitut**

Vallentuna kommun har servituträtt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik infom fastigheten,

### **Lägenhetsfördelning:**

3 rok 10 st  
4 rok 20 st  
5 rok 8 st

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2020 haft följande sammansättning:

Jan Östergren	Ledamot, Ordförande
Eva Taxén	Ledamot, Kassör
Peter Isacson	Ledamot, Sekreterare
Jörgen Röstberg	Ledamot
Kent Nyman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### **Valberedning**

Christian Robertsson	Sammanställande
Kennet Breime	

### **Revisorer**

Tomas Ericson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	Suppleant

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2020:

Upphandlat och ombesörjt byte av samtliga yttertak, hängrännor, stuprör och skorstenar.

Bytt tryck (handtag) på de icke-fungerade fönster, på föreningens bekostnad. Tryck för framtida behov är uppköpta sedan tidigare.

Upphandlat och ombesörjt vinterdrift av föreningens vägar.

Upphandlat och ombesörjt byte av gångjärn i icke-fungerade fönster, på föreningens bekostnad.

Löpande uppdaterat hemsidan, svarat mäklare på frågor via e-post och telefon.

Veckovis ombesörjt postgång och pantsättningar.

Välkomnat nya medlemmar personligen, informerat om föreningen och tillhandhållet skriftlig information.

Upphandlat och ombesörjt radonmätning. Radonmätning påbörjades under 2019 och avslutas i sin helhet under 2021. Medlemmarna har fått egna dosor av styrelsen som de skickat in enligt instruktion. I två hus har det under 2020 utförts kompletterande mätningar, då den första mätningen visat på oklarheter. Resultat av de nya mätningarna inkommer under våren 2021.

Haft städdag samt kräftska.

Rensat föreningens förråd.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 (61) medlemmar.

Under året har 2 (3) överlåtelse skett.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 85 404 kr per år.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus uppgår till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet och 8 349 kronor per hus.

Nyckeltal	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	560	560	560	560
Lån per kvm bostadsyta	7 255	5 797	5 882	6 043
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1
Resultat efter finansiella poster	-6 152 380	-183 938	667 493	519 238
Nettoomsättning	2 173 380	2 173 368	2 173 368	2 173 368
Soliditet (%)	12	31	31	29
Lån i förhållande till tax värde %	41	33	33	45
Fastighetens belåningsgrad %	87	68	68	70

### Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	245 225	1 719 576	-183 938
Disposition av föregående års resultat		85 404	-269 343	183 938
Årets resultat				-6 152 380
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 398 000</b>	<b>330 629</b>	<b>1 450 233</b>	<b>-6 152 380</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 450 233
årets resultat	-6 152 380
	<b>-4 702 147</b>

Styrelsen föreslår att  
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes  
i ny räkning överföres

85 404
-4 787 551
<b>-4 702 147</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 173 380	2 173 380
Övriga intäkter		60	9
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 173 440</b>	<b>2 173 389</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-7 386 304	-1 456 682
Övriga externa kostnader	3	-82 972	-87 784
Personalkostnader	4	-102 495	-119 067
Avskrivningar	5,6	-529 721	-529 721
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 101 492</b>	<b>-2 193 254</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 928 052</b>	<b>-19 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Vinst vid avyttring aktier		2 100	-
Ränteintäkter		1 152	-
Räntekostnader		-227 580	-164 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 328</b>	<b>-164 073</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 152 380</b>	<b>-183 938</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	29 848 269	30 377 990
Maskiner och inventarier	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 848 269</b>	<b>30 377 990</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		-	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>39 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 848 269</b>	<b>30 417 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		847	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 534	70 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 381</b>	<b>70 959</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>2 607 101</b>	<b>2 552 866</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 680 482</b>	<b>2 623 825</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 528 751</b>	<b>33 041 715</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll		330 629	245 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 728 629</b>	<b>8 643 225</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 450 233	1 719 576
Årets resultat		-6 152 380	-183 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 702 147</b>	<b>1 535 638</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 026 482</b>	<b>10 178 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	27 832 500	22 175 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 832 500</b>	<b>22 175 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	330 000	330 000
Leverantörsskulder		14 804	30 828
Skatteskulder		17 941	25 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	307 024	301 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>669 769</b>	<b>687 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 528 751</b>	<b>33 041 715</b>

## Kassaflödesanalys

<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter	2 173 380	2 173 380
Övriga intäkter	3 312	9
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-7 799 351</u>	<u>-1 827 606</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 622 659</b>	<b>345 783</b>
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 422	1 525
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>-18 084</u>	<u>41 054</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 506</b>	<b>42 579</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-330 000	-330 000
Nya lån	5 987 500	-
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>39 900</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 697 400</b>	<b>-330 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>54 235</b>	<b>58 362</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 552 866</b>	<b>2 494 504</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 607 101</b>	<b>2 552 866</b>



## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	60 år	60 år
Inventarier, verktyg och instllationer	10 år	10 år

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter	2 173 380	2 173 389
	<b>2 173 380</b>	<b>2 173 389</b>

### Not 2 Driftkostnader

Snöröjning/sandning	7 563	50 701
Reparationer	83 387	864 073
Tak	6 737 500	-
Fastighetsel	16 820	19 190
Fastighetsförsäkring	88 031	80 398
Kabel Tv	135 741	134 958
Fastighetsskatt	317 262	305 862
Övriga kostnader fastighet	-	1 500
	<b>7 386 304</b>	<b>1 456 682</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	11 688	11 225
Ekonomisk förvaltning	45 670	41 425
Övriga förvaltningskostnader	1 432	-
Styrelsemöte/stämma/trivsel	8 770	5 764
Administrationskostnader	15 412	11 722
	<b>82 972</b>	<b>70 136</b>

### Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	93 000	90 600
Sociala kostnader	9 495	28 467
	<b>102 495</b>	<b>119 067</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 208 000	33 208 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>33 208 000</b>	<b>33 208 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
IB investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Ingående avskrivningar	-7 189 010	-6 659 289
Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 959 731</b>	<b>-10 430 010</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 600 000	7 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>7 600 000</b>	<b>7 600 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>29 848 269</b>	<b>30 377 990</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>37 176 000</i>	<i>37 176 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>31 388 000</i>	<i>31 388 000</i>
	<b>68 564 000</b>	<b>68 564 000</b>

## Not 6 Maskiner och inventarier

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	693 500	693 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>693 500</b>	<b>693 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-693 500	-693 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-693 500</b>	<b>-693 500</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	22 495	20 545
Bredband/Kabel TV	34 043	33 935
Ekonomisk förvaltning	10 666	13 674
Övriga interimfordringar	5 330	2 805
	<b>72 534</b>	<b>70 959</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

			2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ränta</b>	<b>Villkor</b>		
Handelsbanken	0,779 %	Rörligt	-	22 835 000
Stadshypotek	1,080 %	2025-04-30	2 786 250	-
Stadshypotek	0,720 %	2022-06-01	3 201 250	-
Stadshypotek	0,710 %	2022-06-27	8 175 000	-
Stadshypotek	0,640 %	2021-06-30	7 000 000	-
Stadshypotek	0,820 %	2024-06-30	7 000 000	-
			<b>28 162 500</b>	<b>22 835 000</b>
Avgår kortfristig del			-330 000	-330 000
			<b>27 832 500</b>	<b>22 505 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			29 169 000	29 169 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	6 918	1 948
Styrelsearvode	91 000	91 000
Sociala avgifter	29 000	29 000
Revisionsarvode	11 000	11 000
EI	2 150	1 952
Övriga interimsskulder	388	307
Förutbetald årsavgift	166 568	165 977
	<b>307 024</b>	<b>301 184</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Vallentuna den

Jan Östergren  
Ordförande

Eva Taxén  
Ledamot

Peter Isacsson  
Ledamot

Jörgen Röstberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tomas Ericson  
Godkänd revisor