

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Tavlesjön

Org nr: 769618-4261



## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

---

# Styrelsens ord

Under året har det skett 5 st lägenhetsöverlåtelser:

Mikaela Lauhaluoma, 2019-03-01

Anton Löfgren, 2019-05-10

Stig Lindell och Anna Tikkanen Lindell, 2019-10-30

Anna Lindgren, 2019-11-29

Bo och Gun-Britt Forsman, 2019-12-02

Välkomna till föreningen!

Under verksamhetsåret har det varit 7 styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

En brandskyddsronnd har genomförts i trapphusen. Vi har beslutat att inget får förvaras i trapphusen pga brandrisk. Brandskyddsronnd kommer att genomföras årligen.

Under våren har det gjorts arbeten för att försöka få bort problemen med de svalor som häckar vid carportarna. Det har köpts in skydd som har monterats i respektive carport.

Översyn kommer att göras under våren 2020 för att se om ytterligare åtgärder behövs.

Under mitten av augusti uppfördes en handikappanpassad grillkåta. Till denna köptes det även in en löstagbar rullstolsramp vilken förvaras i soprummet då den inte används.

Grillkåtan invigdes den 28:e september. Det bjöds på grillad korv, hamburgare och dryck.

Ytterligare förbättringar på gräsytorerna har gjorts genom påfyllnad av jord samt borttagande av en gångväg som istället har blivit gräsyta.

Kommande förbättringar under 2020 kan vara förbättringsmålning av carportar.

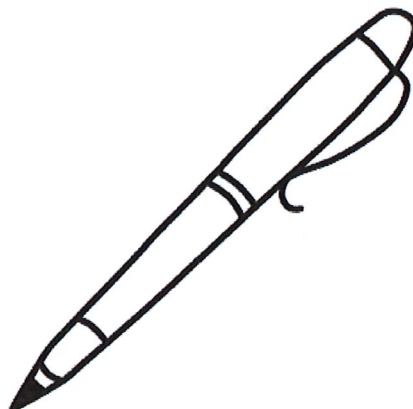
Som ett test har vi köpt in cykelställ där möjlighet att låsa fast ramen finns.

Eventuell investering av ytterligare två cykelställ kan göras till våren 2020.

Städfirman Tjänsteteamet som skötte vår trapphusstädning försattes i konkurs i maj 2019. Nya offerter på trapphusstädning togs in och styrelsen beslutade att anlita Lottas omsorg.

I november tecknades det ett nytt avtal med Telia, 3-play 250, vilket innebär att samtliga medlemmar har fått ny hårdvara (tv-dekoder, router samt tv-kontroll) samt att hastigheten har ökat till 250/100 Mbit/s.

/Styrelsen, Brf Tavlesjön



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tavlesjön får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 023 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	11	12	4	39

### Dessutom tillkommer:

Carport
39

Total tomtarea 5 349 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 323 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 46 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 127 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 681 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 68 tkr (20 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kjell-Åke Olsson	Ordförande	2020
Olof Ahnlund	Sekreterare	2020
Johan Byström	Vice ordförande	2021
Mohammad Ramin	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Andreas Näsström	Suppleant	2020
Marcus Båtsman	Suppleant	2020
Åke Staffan	Suppleant	2020
Annika Eriksson	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingrid Westerberg Eriksson	2020
Ulla Hermansson	2020

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

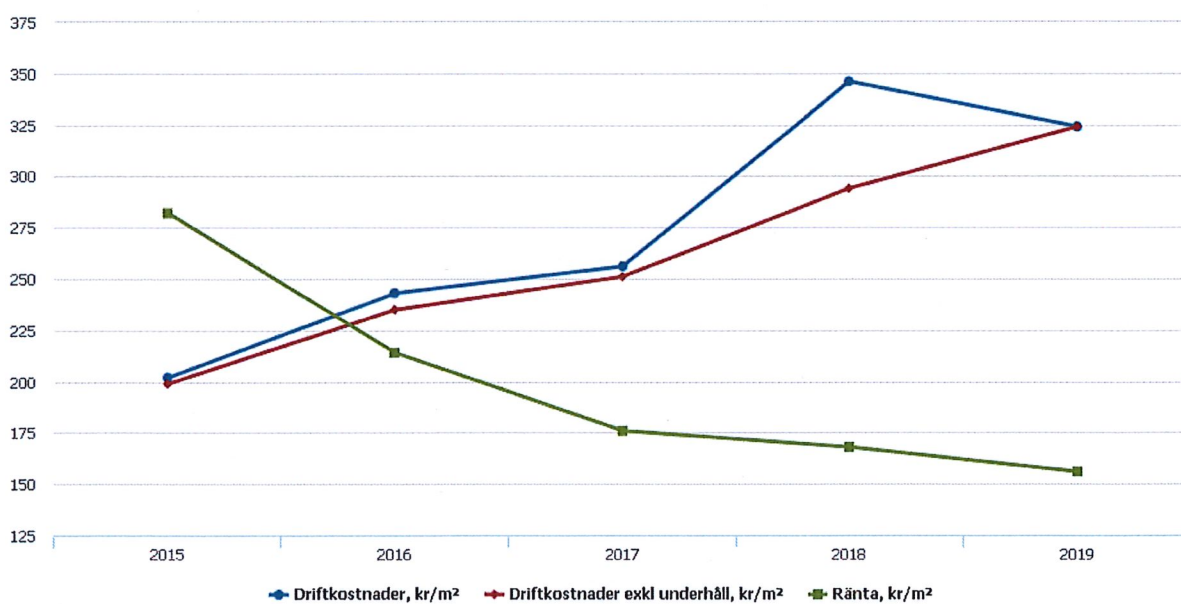
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 856	2 835	2 853	2 863	2 839
Resultat efter finansiella poster	356	310	609	434	337
Soliditet %	52	51	51	50	49
Likviditet %	121	228	224	206	309
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	324	346	256	243	202
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	324	294	251	235	199
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	156	168	176	214	282
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 352	11 954	12 255	12 556	12 752



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. *u*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 053 134	455 752	1 667 688	309 820
Disposition enl. årsstämmobeslut			309 820	-309 820
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Årets resultat				355 572
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 053 134</b>	<b>555 752</b>	<b>1 877 508</b>	<b>355 572</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 977 508
Årets resultat	355 572
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
<b>Summa</b>	<b>2 233 080</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 233 080**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 855 814	2 834 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 814	98 273
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 874 628</b>	<b>2 933 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 077 138	-1 151 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 649	-214 614
Personalkostnader	Not 6	-47 530	-42 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 807	-665 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 010 124</b>	<b>-2 072 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>864 504</b>	<b>860 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 336	8 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-517 268	-559 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-508 932</b>	<b>-550 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>355 572</b>	<b>309 820</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>355 572</b>	<b>309 820</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	78 750 609	79 408 329
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	222 248	96 849
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 972 857</b>	<b>79 505 178</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 972 857</b>	<b>79 505 178</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar	Not 12	1 137	1 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 428	175 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 565</b>	<b>176 711</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 275 276	2 855 712
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 275 276</b>	<b>2 855 712</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 361 840</b>	<b>3 032 423</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 334 697</b>	<b>82 537 602</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	40 053 134	40 053 134	
Fond för yttre underhåll	555 752	455 752	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 608 886</b>	<b>40 508 886</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 877 508	1 667 688	
Årets resultat	355 572	309 820	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 233 080</b>	<b>1 977 508</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 841 966</b>	<b>42 486 394</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 724 014	38 724 014
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 724 014</b>	<b>38 724 014</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		89 765	79 055
Övriga skulder	Not 16	1 400 340	11 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	278 613	236 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 768 718</b>	<b>1 327 194</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 334 697</b>	<b>82 537 602</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15
Inventarier & verktyg	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar. *f*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 522 868	2 497 800
Hyror, p-platser	234 000	234 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 500
Rabatter	0	-500
Elavgifter	100 446	104 974
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 855 814</b>	<b>2 834 774</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	16 513	17 455
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	2 120	80 641
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 814</b>	<b>98 273</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-175 822
Reparationer	-126 982	-72 223
Försäkringspremier	-34 455	-33 402
Kabel- och digital-TV	-90 090	-89 965
Obligatoriska besiktningar	-30 178	-5 193
Bevakningskostnader	-3 370	-27 434
Snö- och halkbekämpning	-48 439	-36 781
Förbrukningsinventarier	-27 868	-8 957
Vatten	-118 070	-105 116
Fastighetsel	-251 165	-264 706
Uppvärmning	-259 655	-249 892
Sophantering och återvinning	-62 477	-65 248
Förvaltningsarvode drift	-24 389	-16 402
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 077 138</b>	<b>-1 151 141</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-1 769
Förvaltningsarvode administration	-173 603	-168 760
Hyra inventarier & verktyg	0	-685
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-3 354	-7 042
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 233	-13 617
Kontorsmateriel	0	-2 130
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Bankkostnader	-1 950	-1 785
Övriga externa kostnader	-11 164	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-217 649</b>	<b>-214 614</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-18 863	-18 386
Sammanträdesarvoden	-9 973	-5 912
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 546	-5 384
Övriga kostnadsersättningar	-1 298	-1 521
Övriga personalkostnader	-4 500	-2 500
Sociala kostnader	-9 350	-8 332
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-47 530</b>	<b>-42 035</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-657 720	-657 720
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 637	0
Avskrivning Installationer	-7 450	-7 450
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-667 807</b>	<b>-665 170</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 334	8 836
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	15
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 336</b>	<b>8 851</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-517 268	-558 957
Övriga räntekostnader	0	-162
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-517 268</b>	<b>-559 119</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	78 049 429	78 049 429
Mark	5 000 000	5 000 000
	<b>83 049 429</b>	<b>83 049 429</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 049 429</b>	<b>83 049 429</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-3 641 100	-2 983 380
	<b>-3 641 100</b>	<b>-2 983 380</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-657 720	-657 720
	<b>-657 720</b>	<b>-657 720</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-4 298 820</b>	<b>-3 641 100</b>
--	-------------------	-------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	73 750 609	74 408 329
Mark	5 000 000	5 000 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	46 200 000	42 200 000
----------	------------	------------

## Totalt taxeringsvärde

	<b>46 200 000</b>	<b>42 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	111 750	111 750
	<b>0</b>	<b>111 750</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	135 486	0
Installationer	0	0
	<b>135 486</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>135 486</b>	<b>111 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-14 901	-7 450
	<b>-14 901</b>	<b>-7 450</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 637	0
Installationer	-7 450	-7 450
	<b>-10 087</b>	<b>-7 450</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 637	0
Installationer	-22 351	-14 901
	<b>-24 988</b>	<b>-14 901</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>222 248</b>	<b>96 850</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	132 849	0
Installationer	89 399	96 850

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 137	1 137
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 137</b>	<b>1 137</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 012	25 451
Förutbetalda driftkostnader	0	843
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 401	42 190
Förutbetald renhållning	0	1 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 015	15 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	90 940
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>85 428</b>	<b>175 554</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 434 950	2 426 616
Transaktionskonto	840 326	429 096
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 275 276</b>	<b>2 855 712</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	37 724 014	39 724 014
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 724 014</b>	<b>38 724 014</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2019-12-30	20 749 014,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	8 975 000,00	0,00	0,00	8 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-12-30		18 749 014,00	0,00	18 749 014,00
<b>Summa</b>			<b>39 724 014,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>37 724 014,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 724 014 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. /

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	1 386 135	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 205	11 801
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 400 340</b>	<b>11 801</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	0	17 759
Upplupna driftskostnader	7 925	8 922
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 191	0
Upplupna elkostnader	23 816	26 653
Upplupna värmekostnader	31 702	32 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 850	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 129	150 307
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>278 613</b>	<b>236 338</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 23/3 - 2020

Ort och datum

Kjell-Åke Olsson

Kjell-Åke Olsson

Olof Ahnlund

Olof Ahnlund

Johan Byström

Johan Byström

Mohammad Ramin

Mohammad Ramin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020

KPMG AB

Andreas Vretblom

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tavlesjön, org. nr 769618-4261

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tavlesjön för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 Tavlesjön 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, 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 överträdelse 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.

Umeå den 30 mars 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Tavlesjön

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Tavlesjön i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

