

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tallskogen, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 2018 till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet och 7 812 kronor per värderingsenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Nytt taxeringsvärde för småhus från år 2018. Taxeringsvärdet är 68 564 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 176 000 kr och markvärde 31 388 000 kr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum 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 30 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter Jan Östergren, ordförande
 Eva Taxén (fd Grahn)
 Peter Isacsson
 Jörgen Röstberg

Suppleant Kent Nyman

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

Gustaf Österlin Sammankallande
Kennet Breime

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städning och yttre underhåll av föreningens mark.
Offertutskick ang. värmepannor. Föreningen skickade ut olika förslag och priser på olika typer av värmepannor inför ev. eget byte, om medlemmarna önskar göra ett byte då pannorna är till åren, beräknad livslängd är 15-20 år. Flera byten har redan skett i föreningen under tidigare år när värmepannor har gått sönder. Det förslag som föreningen givit är baserat på ett lyckat och snabbt byte till effektivare panna hos en av styrelsemedlemmarna.
Åtgärder av asfaltsskador på uppfart till ett par lgh.
Nya personer i styrelsen Kent Nyman och Jörgen Röstberg, Kerstin avgick.
Åtgärd av trasiga fönster, kommer att genomföras under 2019.

Byte av spanjoletter i ett par lgh.

Tätning av dörrar.

Dörrolistbyte.

Asfaltering på parkeringsplats till ett par lgh, organiserat av styrelsen, bekostat av respektive medlem.

Byte av ekonomisk förvaltare från Fastum till Norrorts boservice, närmare Brf Tallskogen.

Förbättrat på målning av staket, lekstuga och andra delar av lekplatsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (65) medlemmar. Under året har 6 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (2) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 173	2 173	2 120	2 089
Resultat efter finansiella poster	667	519	269	-165
Soliditet %	31	29	27	26
Skuldränta %	1	1	2	3
Fastighetslån/kvm	5 882	6 043	6 257	6 471
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33	45	46	48
Fastighetens belåningsgrad %	68	70	72	73
Årsavgifter/kvm	560	560	546	538

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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	200 986	577 083	519 238	9 695 307
Disposition av föregående års resultat:		-41 165	560 404	-519 238	1
Årets resultat				667 493	667 493
Belopp vid årets utgång	8 398 000	159 821	1 137 487	667 493	10 362 801

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 137 487
årets vinst	667 493
	1 804 980

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	85 404
i ny räkning överföres	1 719 576
	1 804 980

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 173 370	2 173 369
Summa rörelseintäkter		2 173 370	2 173 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-283 097	-445 722
Övriga externa kostnader	4	-401 191	-390 407
Personalkostnader	5	-125 008	-117 474
Avskrivningar	6, 7	-529 721	-529 721
Summa rörelsekostnader		-1 339 017	-1 483 324
Rörelseresultat		834 353	690 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 859	-172 278
Summa finansiella poster		-166 859	-170 807
Resultat efter finansiella poster		667 494	519 238
Årets resultat		667 493	519 238

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 907 711	31 437 432
Summa materiella anläggningstillgångar		30 907 711	31 437 432
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		30 947 611	31 477 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		989	0
Övriga fordringar	9	1 892 158	1 468 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 502	75 866
Summa kortfristiga fordringar		1 945 649	1 543 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		621 339	482 263
Summa kassa och bank		621 339	482 263
Summa omsättningstillgångar		2 566 988	2 026 189
SUMMA TILLGÅNGAR		33 514 599	33 503 521

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Fond för yttre underhåll		159 821	200 986
Summa bundet eget kapital		8 557 821	8 598 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 137 487	577 083
Årets resultat		667 493	519 238
Summa fritt eget kapital		1 804 980	1 096 321
Summa eget kapital		10 362 801	9 695 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 505 000	23 130 000
Summa långfristiga skulder		22 505 000	23 130 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	330 000	330 000
Leverantörsskulder		4 688	26 889
Skatteskulder		25 772	21 055
Övriga skulder		1 256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285 082	300 270
Summa kortfristiga skulder		646 798	678 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 514 599	33 503 521

Förändring av likvida medel	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter		2 173 368	2 173 368
Hyror och övriga intäkter		0	1 472
Kostnader exkl avskrivningar		-976 155	-1 125 881
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		1 197 213	1 048 959
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-12 625	-40 435
Årets amorteringar		-625 000	-830 000
Förändring likvida medel		559 588	178 524
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 934 915	1 756 391
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 494 504	1 934 915

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

	2018	2017
Årsavgifter	2 173 370	2 173 369
	2 173 370	2 173 369

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	41 625	36 938
Reparationer	0	41 900
Trädgård och utemiljö	0	3 225
Planerat underhåll	0	126 569
Fastighetsel	19 820	16 786
Försäkringskostnader	74 600	72 621
Kabel-tv	0	30 658
Bredband	134 278	103 206
Hyra för kontorslokal	4 583	3 642
Förbrukningsinventarier	0	5 900
Förbrukningsmaterial	8 191	4 276
Öresavrundning	0	1
	283 097	445 722

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	296 856	292 106
Hemsida	2 512	4 716
Porto	6 626	3 751
Föreningsgemensamma kostnader	8 386	2 217
Revisionsarvode	11 063	11 719
Ekonomisk förvaltning	72 499	70 748
Bankkostnader	3 250	4 150
Gåvor	0	1 000
Öresavrundning	-1	0
	401 191	390 407

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	90 600	89 600
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	30 408	27 874
	125 008	117 474

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Ingående avskrivningar	-6 129 568	-5 599 847
Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 659 289	-6 129 568
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	30 907 711	31 437 432
Taxeringsvärden byggnader	37 176 000	25 336 000
Taxeringsvärden mark	31 388 000	27 018 000

68 564 000 52 354 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Luftvärmepumpar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	693 500	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Ingående avskrivningar	-693 500	-693 500
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 500	-693 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

21 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	18 994	15 408
Avräkningskonto förvaltare	1 873 164	1 452 652
	1 892 158	1 468 060

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	18 764	18 308
Bredband/Kabel TV	33 738	33 569
Ekonomisk förvaltning	0	19 031
Hyra av lokal	0	3 645
Årsavgift	0	1 313
	52 502	75 866

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	0,71	22 835 000	23 460 000
Avgår: kortfristig del		-330 000	-330 000
		22 505 000	23 130 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	1 351	3 701
Styrelsearvoden	91 000	90 000
Sociala avgifter	29 000	28 000
Revision	11 000	11 000
Fastighetsel	2 524	1 991
Förutbetalda avgifter och hyror	150 207	165 578
	285 082	300 270

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 169 000	29 169 000
	29 169 000	29 169 000

Vallentuna den

Jan Östergren



Eva Taxén



Jörgen Röstberg



Peter Isaksson



Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 maj 2019*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor