

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2006-07-01 fastigheten Tallen 8 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 51 227 770 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Tallen 8 i Stockholms kommun med adress Engelbrektsgränd 16, 114 32 Stockholm, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Jon Cohen
Johan Hast
Masih Yazdi
Angela Wachtmeister
Oscar Anchér

Suppleanter:

Åsa Karsberg
Sara Lindbäck

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 27:e maj 2016. Extra stämma hölls 14:e november 2016. Styrelsen har under året avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Lena Gustavsson, Allegretto Revision AB

Valberedning:

Isa Earl, Roland Sandén.

Avgifter:

Under året har avgifterna varit oförändrade.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har fyra överlåtelse skett.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Tallen 8 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 974 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 884 kvadratmeter och lokalytorna uppgår till 85 kvadratmeter, total yta 1 969 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med ett gathus som är sammanbyggt med ett gårdshus. Gårdshuset uppfördes ursprungligen 1879 och gathuset uppfördes ursprungligen 1902. Byggnaderna ombyggdes 1941. Stambyte och installation av ny elservice gjordes 2007-2008. Installation av säkerhetsdörrar gjordes 2010. Godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes 2011. Byggnaderna innehåller totalt 22 bostadslägenheter och 2 lokaler.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2006-07-01 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 15 968 389 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgift om räntesatser redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 55 354 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	18 000 000	35 000 000	53 000 000
Lokaler	1 294 000	1 060 000	1 354 000
Totalt	19 294 000	36 060 000	54 354 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har styrelsen fortsatt med den successiva renoveringen av fastigheten i stort sätt efter de intentioner som redovisades på stämman 2016.

Föreningen amorterar nu flera av lånen på regelbunden basis.

Båda affärslokalerna har varit uthyrda under året liksom lagerlokalen i källaren och den gamla matkällaren.

Ytskiktet på södra gården är i behov att göras om. Projektet fortlöper och nu har projektledare engagerats och nya offerter tagits in. Ett samarbete med grannhuset (Tallen 9 inleds) som också gör om sitt ytskikt på gården har inletts. Arbetena beräknas starta under våren 2017.

Takplåten, som varit fel och orsakat skada på fasaden mot gården, åtgärdas.

Vattensläckage från takaltan på gatuhuset upptäckts och åtgärdas.

En extra stämma hölls den 14 nov där en stor lägenhet delas till två mindre.

Avropsavtal för (snö)skottning av taket har gjorts med Plåtslagargruppen i Stockholm City AB som bostadsrättsföreningen har anlitat tidigare för samma uppgift.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 36 medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 37 st.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 388 118	1 515 733	1 515 857	1 512 616
Resultat efter finansiella poster	-55 548	90 848	-198 360	-79 909
Soliditet (%)	71,12	71,09	71,03	71,1
Balansomslutning	57 048 397	57 146 477	57 065 976	57 320 657
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 476	8 502	8 514	8 521
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,7	2,5	2,98	3,0
Årsavgift per kvm	610	677	677	677

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 341 499	68 200	1 060 542	-1 840 928
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			146 277	-146 277
Årets resultat				-55 548
Belopp vid årets utgång	41 341 499	68 200	1 206 819	-2 042 753

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 987 205
Årets resultat	-55 548
	<hr/>
	-2 042 753

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	166 062
Balanseras i ny räkning	-2 208 815
	<hr/>
	-2 042 753

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 388 118	1 515 733
Övriga rörelseintäkter		23 860	39 574
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 411 978</u>	<u>1 555 307</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-881 977	-746 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 664	-324 665
Summa rörelsekostnader		<u>-1 206 641</u>	<u>-1 071 209</u>
Rörelseresultat		205 337	484 098
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 992	5 393
Ränteintäkter		2 835	2 738
Räntekostnader		-269 712	-401 381
Summa finansiella poster		<u>-260 885</u>	<u>-393 250</u>
Resultat efter finansiella poster		-55 548	90 848
Resultat före skatt		-55 548	90 848
Årets resultat		<u>-55 548</u>	<u>90 848</u>

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31**2015-12-31**

4

5

6

55 275 969

141 448

55 417 417

55 417 417

43 018

43 018

1 587 962

1 587 962

1 630 980

57 048 397

55 588 277

153 804

55 742 081

55 742 081

48 878

48 878

1 355 518

1 355 518

1 404 396

57 146 477

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		41 341 499	41 341 499
Upplåtelseavgifter		68 200	68 200
Fond yttre underhåll		1 206 819	1 060 542
Summa bundet eget kapital		42 616 518	42 470 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 987 205	-1 931 775
Årets resultat		-55 548	90 848
Summa fritt eget kapital		-2 042 753	-1 840 927

Summa eget kapital

40 573 765 40 629 314

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 968 389	16 017 756
Summa långfristiga skulder		15 968 389	16 017 756

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		157 608	130 787
Skatteskulder		51 365	93 334
Övriga skulder		92 668	100 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	204 602	174 840
Summa kortfristiga skulder		506 243	499 407

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**57 048 397 57 146 477**

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och standardförbättringar	100
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	5
Installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler momsfri	239 604	239 604
Årsavgifter bostäder	1 148 514	1 276 128
	<hr/> 1 388 118	<hr/> 1 515 732

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Elavgifter för belysning	20 386	20 215
Uppvärmning	357 560	343 925
Sotning	5 438	0
Vatten och avlopp	25 084	22 569
Trädgårdskostnader	11 612	6 231
Sophämtning	41 560	37 104
Städning	3 301	7 756
Snöröjning	18 301	10 887
Rep/underhåll av fastighet	64 170	10 361
Hissar	11 428	13 239
Fastighetsskatt	51 436	46 936
Fastighetsförsäkringar	46 041	44 518
Förbrukningsinventarier	0	2 113
Förbrukningsmaterial	3 027	989
Representation avdragsgill	1 000	1 261
Kontorsmateriel	1 313	0
Datakommunikation	43 368	45 627
Postbefordran	260	210
Revisionsarvoden	12 624	13 476
Redovisningstjänster	27 923	29 840
Kabel-TV	3 817	3 804
Arvode fastighetsförvaltning	63 426	64 080
Serviceavg branchorgan	9 340	9 340
Bankkostnader	4 288	4 713
Övriga externa tjänster	55 275	7 350
	<hr/> 881 978	<hr/> 746 544

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 373 021	58 373 021
Utgående anskaffningsvärden	58 373 021	58 373 021
Ingående avskrivningar	-2 784 744	-2 472 435
Årets avskrivningar	-312 308	-312 309
Utgående avskrivningar	-3 097 052	-2 784 744
Redovisat värde	55 275 969	55 588 277

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 220	25 300
Årets inköp/investeringar	0	145 920
Utgående anskaffningsvärden	171 220	171 220
Ingående avskrivningar	-17 416	-5 060
Årets avskrivningar	-12 356	-12 356
Utgående avskrivningar	-29 772	-17 416
Redovisat värde	141 448	153 804

Not 6 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Räntor	8 124	11 057
Bostadsrätterna	4 390	4 390
Datakommunikation	7 228	7 228
Fastighetsförsäkring	23 276	22 765
Snöskottning	0	3 438
	43 018	48 878

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 15 968 389 kronor.

Föreningens lån 1, 2 och 4 är placerade hos SBAB och lån 3 är placerade hos Swedbank AB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 631 759 är placerat till en fast ränta på 2,60 % t.o.m 2018-06-27. Lån 1 har under året amorterats med 16 662 kr.

Lån 2: 3 667 184 är placerat till en fast ränta på 1,19 % t.o.m 2017-05-12. Lån 2 har under året amorterats med 14 205 kr.

Lån 3: 3 687 946 är placerat till en fast ränta på 2,27 % p.a. fram till konverteringstidpunkten som är 2019-08-23. Lån 3 löper utan amortering.

Lån 4: 4 981 500 är placerat till en fast ränta på 1,02 % t.o.m r 2017-12-05. Lån 4 har under året amorterats med 18 500 kr.

Brf Tallen 8 i Stockholm

Org.nr. 769605-4993

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Bankkostnad	576	645
	Revisionsarvode	12 781	12 938
	Sophämtning	455	466
	Fortum-Värme	50 984	47 723
	Ellevio -El	1 984	1 858
	Övriga externa tjänster-Projekt ledning	25 000	0
	Hissar	0	988
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	112 822	110 222
		<u>204 602</u>	<u>174 840</u>

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 063 838	16 063 838

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhetsplan:

Under 2017 avser Styrelsen att fortsätta den successiva renoveringen av fastigheten i mån av utrymme i budgeten. Styrelsen har avsatt drygt 1miljon i kassan för att användas till de renoveringsbehov av fastigheten som föreningen ser, bland annat renovering av ytskikten på gården.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2017-06-14

Oscar Ancher

Jon Cohen

Johan Hast

Angela Wachtmeister

Masih Yazdi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-06-14

Allegretto Revision AB

Lena Gustavsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallen 8 i Stockholm, org.nr 769605-4993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen 8 i Stockholm, för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 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

Mina 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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. Risken 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 Tallen 8 i Stockholm, för år 2016, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 något väsentligt avseende:

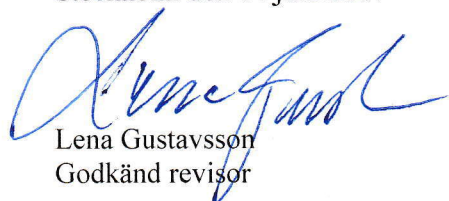
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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.

Stockholm den 14 juni 2017



Lena Gustavsson
Godkänd revisor