

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Tallbacken 1 i Fullerö
769631-1377
Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tallbacken 1 i Fullerö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Robin Rovina
Johan Lundgren
Jenny Lundgren
Emilia Hammarlund
Robin Wedén
Fanny Skoglund
Emil Larsson

Valda t.o.m. årsstämman

2019
2019
2019
2019
2019
2019
2019

Styrelsesuppleanter

Krister Nonnemark
Jimmy Hammarlund

Valda t.o.m. årsstämman

2019
2019

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB,
med huvudansvarig auktoriserad revisor,
Malin Åkesson

Valda t.o.m. årsstämman

2019

Valberedning

Fredrik Johansson
Eddie Bergström

Valda t.o.m. årsstämman

2019
2019

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Uppsala Fullerö 21:80. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
52	Lägenheter	3 295 m ²
47	Garageplatser	Inhyrda från Fullerö 4 Parkeringsverksamhet, Orgnr. 559156-8323

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

MPC Consulting AB, org. nr 556735-0755 har tillsammans med FF-Fastighetsservice AB, org. nr 556194-4678 hand om den ekonomiska förvaltningen. Från den 1 januari 2019 kommer FF-Fastighetsservice AB att ta över hela den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har förvaltats av FF-Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflytt av bostadsrättshavare har under räkenskapsåret påbörjats.

Föreningen har under året sålt 100 % av aktierna i Fullerö Bostäder 2 AB, org.nr. 556996-7200 till Svenska Standardbolag aktiebolag, org.nr. 556059-8434 för likvidation. Beslutet om likvidation togs 2018-12-05.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det gjorts 4st. överlåtelse och föreningen har vid räkenskapsårets slut totalt 58 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Beräknade årsavgifter efter att alla etapper har flyttat in är för bostadsrättsföreningen 2 306 500 SEK. Årets årsavgifter har uppgått till 1 716 220 SEK.

Fastighetsskatt

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift/skatt fr.om 2019 års räkenskapsår och femton år framåt.

Avsättning till yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll kommer att göras för föreningens första hela verksamhetsår, som inträffar 2019.

40

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2015/16 (14 mån)
Resultat efter finansiella poster	800	-633	-62
Soliditet (%)	68,7	-0,5	-83,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-62 390	-633 201	-695 591
Ökning av insatskapital	95 700 000			95 700 000
Disposition av föregående års resultat:		-633 201	633 201	0
Årets resultat			799 941	799 941
Belopp vid årets utgång	95 700 000	-695 591	799 941	95 804 350

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-695 591
årets vinst	799 941
	104 350
disponeras så att i ny räkning överföres	104 350
	104 350

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 937 429	0
Övriga intäkter	3	1 946 846	0
		3 884 275	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-94 579	0
Fastighetskostnader	4	-694 179	0
Övriga kostnader	5	-470 583	-296 201
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-558 648	0
		-1 817 989	-296 201
Rörelseresultat		2 066 286	-296 201
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-739 900	-337 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-526 445	0
		-1 266 345	-337 000
Resultat efter finansiella poster		799 941	-633 201
Resultat före skatt		799 941	-633 201
Årets resultat		799 941	-633 201

Kfo

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	137 041 352	20 607 220
Pågående nyanläggningar	9	0	85 318 455
		137 041 352	105 925 675
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	388 000
		0	388 000
Summa anläggningstillgångar		137 041 352	106 313 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 970	0
Övriga fordringar		0	27 516 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 367	0
		159 337	27 516 000
<i>Kassa och bank</i>		2 289 579	1 040 579
Summa omsättningstillgångar		2 448 916	28 556 579
SUMMA TILLGÅNGAR		139 490 268	134 870 254

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 700 000	0
		95 700 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-695 591	-62 390
Årets resultat		799 941	-633 201
		104 350	-695 591
Summa eget kapital		95 804 350	-695 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	41 370 000	0
Summa långfristiga skulder		41 370 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	105 000	91 131 618
Förskott från kunder		0	3 700 000
Leverantörsskulder	14	1 826 025	1 599 925
Skulder till koncernföretag		0	675 000
Aktuella skatteskulder	15	94 579	0
Övriga skulder		0	38 246 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	290 314	212 708
Summa kortfristiga skulder		2 315 918	135 565 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 490 268	134 870 254

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Indelning har gjorts i följande komponenter med respektive avskrivningstid per år.

Stomme och grund	1,0%
Stomkompletteringar/inneväggar	2,5%
VVS	2,5%
El	2,2%
Inre ytskikt	6,7%
Ventilation	5,0%
Fasad	2,0%
Yttertak	2,9%
Transport (hiss)	3,3%
Styr och övervakning	5,0%
Restpost	2,0%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 716 220	0
Hyra garage	175 300	0
El	45 909	0
	1 937 429	0

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Kompensation för projektkostnader	1 930 825	0
	1 930 825	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötesel entreprenadkostnad, inkl. städ	-78 349	0
Bevakningskostnader	-13 870	0
Hyra garage-platser	-172 200	0
El-avgifter för drivkraft och belysning	-176 263	0
Fjärrvärme	-127 342	0
Vatten	-35 000	0
Avfallshantering	-29 520	0
Fastighetsförsäkring	-30 654	0
Övriga fastighetskostnader	-30 981	0
	-694 179	0

Not 5 Övriga kostnader

	2018	2017
Försäljnings- och marknadsföringskostnader	-17 907	-35 407
Ersättning till revisor	-30 375	-20 000
Föreningsstämma	-3 000	0
Redovisningstjänster	-194 690	-111 770
Konsultarvoden	-157 500	-122 147
Juridiska tjänster	-11 063	0
Övriga kostnader	-56 048	-6 877
	-470 583	-296 201

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Erhållna utdelningar på andelar i koncernföretag	20 170 697	20 607 220
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-339 900	0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-20 570 697	-20 944 220
	-739 900	-337 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetslån	-523 107	0
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-3 338	0
	-526 445	0

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 607 220	0
Inköp	20 170 697	20 607 220
Omklassificeringar	96 822 083	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 600 000	20 607 220
Utgående redovisat värde	137 600 000	20 607 220
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	4 471 000	4 471 000
	35 471 000	35 471 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Utgående redovisat värde	0	85 318 455
	0	85 318 455

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 332 220	0
Inköp	20 170 697	20 657 220
Försäljningar	-388 000	0
Lämnat aktieägartillskott	400 000	675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 514 917	21 332 220
Ingående nedskrivningar	-20 944 220	0
Årets nedskrivningar	-20 570 697	-20 944 220
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 514 917	-20 944 220
Utgående redovisat värde	0	388 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 196	0
Upplupna el-intäkter	19 200	0
Garagehyra för kvartal 1 - 2019	86 100	
Övriga förutbetalda kostnader	21 871	
	136 367	0

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas 5 år efter balansdagen	37 852 500	0
	37 852 500	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB lånenummer 28 86483 3	0,74	2019-01-04	13 790 000	0
SBAB lånenummer 28 86495 7	1,33	2021-06-08	13 790 000	0
SBAB lånenummer 28 86516 3	1,73	2023-06-08	13 790 000	0
			41 370 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			105 000	0

Under räkenskapsåret hade föreningen en högre amorteringstakt än ekonomisk plan. Föreningen kommer därav att enbart amortera ett kvartal under 2019 för att justera detta. Framåt är amorteringen justerad enligt ekonomisk plan.

Not 14 Leverantörsskulder

Av 1 826 025 SEK i leverantörsskulder avser 1 350 721 SEK projektkostnader som Garanten har kompenserat föreningen för.

Not 15 Aktuella skatteskulder

De aktuella skatteskulderna avser fastighetsskatt för 2018 som Garanten har kompenserat föreningen för.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	159 576	0
Tillgodo skuld till bostadsrättshavare	-6 637	0
Upplupen vattenkostnad	35 579	0
Upplupen elkostnad	25 000	0
Upplupen fjärrvärme	30 500	0
Reserv för årsbokslut	25 000	20 000
Upplupna räntekostnader	0	182 708
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 296	10 000
	290 314	212 708

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

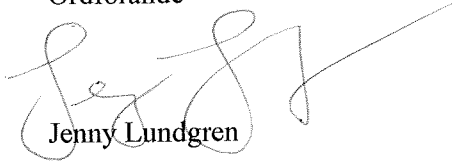
Uppsala 2019-05-02



Robin Rovina
Ordförande



Johan Lundgren



Jenny Lundgren



Emilia Hammarlund



Robin Wedén



Fanny Skoglund



Emil Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Åkesson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Fullerö, org.nr 769631-1377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Fullerö för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 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 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 våra 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Fullerö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlöpa 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Uppsala den 8 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Åkesson
Auktoriserad revisor