

Årsredovisning

Brf BoKlok Tallbacken

769622-4083

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

JR ME 19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Dalarnas län, Faluns kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011 fastigheten Nedre Gruvriset 33:281 i Falun kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter.

Det finns 25 biluppställningsplatser på fastigheten varav 20 med motorvärmare.

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Lägenhetsfördelning:

4 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 404 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 16 088 000 kr, varav markvärde 2 688 000 kr och byggnadsvärde 13 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har utförts av Riksbyggen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johannes Ringsby	Ledamot
Joakim Rydell	Ledamot
Maria Elofsson	Ledamot
Mattias Larsson	Ledamot
Mats Karlsson	Ledamot
Johanna Pettersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

by JE ME

Revisorer

Mikael Johansson
Aktiv revision AB

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 30 (f.g. år 31) medlemmar fördelade på 20 lägenheter.

2 medlemmar har tillkommit och 3 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har två (f.g. år två) försäljningar skett till ett snittpris om 20 667 (fg år 22 443) kr/kvm.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1181	1169	1 159	1161	1174
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	42	-57	86	-35
Soliditet % (egetkap/tot.tillgångar)	58	57	56	55	54
Eget kapital, tkr	17152	17141	17 099	17 156	17 070
Taxeringsvärde, tkr	16088	13416	13 416	13 416	12 592
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	841	833	825	821	821
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8715	8960	9 529	9 885	10 027
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	76,05	93,77	99,73	103,45	111,8
Genomsnittlig skuldränta %	1,65	1,62	1,56	1,77	2,53
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	142	108	108	108	80
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	12	37	6	21	16
Antal överlåtelse	2	2	6	4	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	20667	22 443	20 670	20 549	19 740

by JR ME

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna kommer att höjas med 1% fr o m 2020-07-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 788 000	609 964	-299 179	41 969
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			41 969	-41 969
Förändring av yttre fond		183 532	-183 532	
Årets resultat				11 231
Belopp vid årets utgång	16 788 000	793 496	-440 742	11 231

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-440 742
Årets resultat	11 231
<i>Summa</i>	<i>-429 511</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-6 255
Balanseras i ny räkning	-623 256
<i>Summa</i>	<i>-429 511</i>

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

G. J. M. E.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 181 112	1 169 377
Övriga rörelseintäkter		1 050	2 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 182 162	1 171 477
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-572 817	-525 401
Personalkostnader	8	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 000	-355 000
Summa rörelsekostnader		-967 243	-919 827
Rörelseresultat		214 919	251 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 688	-209 708
Summa finansiella poster		-203 688	-209 681
Resultat efter finansiella poster		11 231	41 969
Resultat före skatt		11 231	41 969
Årets resultat		11 231	41 969

by JE ME

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 239 933	29 594 933
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 239 933	29 594 933
Summa anläggningstillgångar		29 239 933	29 594 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 879	13 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 599	34 210
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 478	47 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		343 673	300 171
<i>Summa kassa och bank</i>		343 673	300 171
Summa omsättningstillgångar		397 151	347 928
SUMMA TILLGÅNGAR		29 637 084	29 942 861

of J&ME

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 788 000	16 788 000
Fond för yttre underhåll		793 496	609 964
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 581 496</i>	<i>17 397 964</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-440 742	-299 179
Årets resultat		11 231	41 969
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-429 511</i>	<i>-257 210</i>
Summa eget kapital		17 151 985	17 140 754
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	11 891 690	12 235 690
Summa långfristiga skulder		11 891 690	12 235 690
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	344 000	344 000
Leverantörsskulder		62 168	56 282
Skatteskulder		27 120	26 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	160 121	139 635
Summa kortfristiga skulder		593 409	566 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 637 084	29 942 861

g JR ME

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,28	78

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 181 133	1 169 438
Öres- och kronutjämnning	-21	-61
Summa	1 181 112	1 169 377

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Dörrar, lås, nycklar	675	29 866
Filter - ventilation	22 281	15 406
Planteringar, träd & buskar	7 991	766
Tak	2 500	-
Vatten/avlopp	30 695	-
Rep. bostad	37 397	-
Värme	-	1 525
Summa	101 539	47 563

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Snöröjning och sandning	30 390	34 874
Fastighetsel	29 106	25 678
Fjärrvärme	117 528	116 969
Vatten och avlopp	79 476	78 026
Avfallshantering	44 052	43 500
Fastighetsförsäkring	27 015	25 496
Kabel-TV	2 700	2 700
Kostnader i samband med städdagar	4 235	2 975
Trädgårdsskötsel	43 588	65 992
Föräkringsersättningar	-	-6 266
Summa	378 090	389 944

g-22 ME

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	4 692	2 179
	Porto	1 872	2 054
	Revisionsarvode	9 875	11 375
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	3 098	1 225
	Ekonomisk förvaltning	32 752	31 750
	Avgifter till Bolagsverket	700	1 300
	Bankkostnader	1 042	787
	Drivmedel & reparation maskiner	2 973	699
	Kreditupplysningar	400	800
	Kontorsmateriel	445	4 203
	Styrelsekostnader	2 700	1 703
	Uppdatering underhållsplan	5 000	-
	Säkerhetsbesiktning lekplats	7 625	-
	Summa	73 174	58 075

Not 6	Planerat underhåll	2019	2018
	Terrassmålning	6 255	16 469
	Summa	6 255	16 469

Not 7	Fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsavgift	13 760	13 350
	Summa	13 760	13 350

Brf betalar halv avgift år 2017-2021.

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
	Summa	39 426	39 426

by JR ME

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Utgående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Ingående avskrivningar	-1 800 067	-1 445 067
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-355 000	-355 000
	Utgående avskrivningar	-2 155 067	-1 800 067
	Redovisat värde	29 239 933	29 594 933

I anskaffningsvärdet ingår inköp av mark om 3 633 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	20 630	20 138
	Ekonomisk förvaltning, ABJ Boförvaltning	8 969	8 656
	Berg & Landskap	-	5 416
	Summa	29 599	34 210

Not 11	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 1,65%, villkorsändras 2023-05-17	4 061 933	4 205 933
	Nordea Hypotek, ränta 1,27%, villkorsändras 2020-03-15	3 710 264	3 810 264
	Nordea Hypotek, ränta 1,95%, villkorsändras 2022-11-18	4 463 493	4 563 493
	Avgår: kortfristig del	-344 000	-344 000
	Summa	11 891 690	12 235 690

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	21 273	15 690
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 422	73 519
	Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
	Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
	Beräknade sociala avgifter	9 426	9 426
	Summa	160 121	139 635

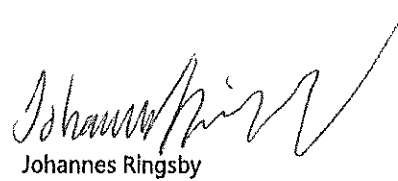
JP ME

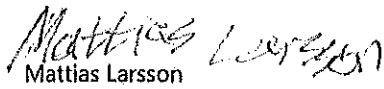
Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 699 800	14 699 800
	Summa ställda säkerheter	14 699 800	14 699 800

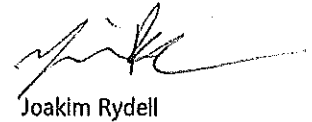
UNDERSKRIFTER

Falun 24/2 -2020


Maria Elofsson

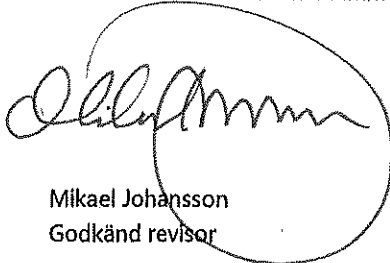

Johannes Ringsby


Mattias Larsson


Joakim Rydell


Mats Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 22/2 2020


Mikael Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Tallbacken
Org.nr. 769622-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Tallbacken för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag 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". 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 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 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Boklok Tallbacken för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

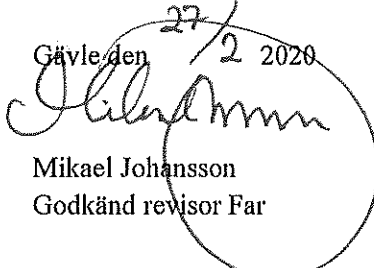
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsred 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.

Gävle den 27/2 2020

Mikael Johansson
Godkänd revisor Far

