

Årsredovisning

för

Brf Tallgården

702002-2948

Räkenskapsåret

2018

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen TALLGÅRDEN

Fastighet: Tallen Nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jesper Lindblom	Ordförande
Louise Freidestam	Sekreterare
Simon Nylander	Kassör
Krister Levin	Ordinarie
Johannes Eriksson	Suppleant
Johan Eklund	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är samtliga.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Nordberg (extern) och Anders Groth.
Revisorssuppleant har varit Aino Askegård-Andrésen.

FÖRENINGSPÅGÅR

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2017 hölls den 29 maj 2018.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Under året har en av föreningens totalt 29 medlemslägenheter överlåtit.

Föreningen hyr fortsatt ut föreningens enda lokal.

LÖNER OCH ARVODEN

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Inga arvoden har utgått till styrelsen.
Den externa revisorn har betalats mot faktura.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Revac Redovisningsbyrå AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Adamsberg Fastighetsförvaltning AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Vindsbygget i gårdshuset har avslutats och de sista medlemmarna flyttade in under Q1 2018.

Under året har en hel del renoveringar genomförts, där de mer omfattande varit omdragning av el i alla trapphus och entréer med insättande av automatvakt samt ny belysning. I samband med detta har också alla ytskikt (tak, väggar, golv, snickerier) lagats, slipats och / eller målats.

Styrelsen har i nuläget inte planerat för några större renoveringsinsatser under 2019.
Det som ligger framför oss är dock en renovering av fönster, där skicket är varierande.

En extrastämma hölls i mars för att behandla bygget av balkonger i gårdshuset.
Förslaget som röstades igenom vid tidigare stämma måste godkännas av hyresnämnden eftersom det inte var enhälligt. Det är fortfarande under utredning. Stadsbyggnadsnämnden har i sitt utlåtande godkänt ett bygglov vilket har överklagats varför Länsstyrelsen upphävt detsamma och återförvisat ärendet för handläggning.

FASTIGHETEN

En mindre upprustning av gården med nya planteringar och trädgårdsmöbler har genomförts.

EKONOMI

Fastigheten är taxerad till kronor 58 060 000 varav markvärde kronor 38 144 000.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond
Bundet eget kapital			
Vid årets början	327 758	7 793 948	482 868
Förändring under året	19 754	5 216 246	50 000
Vid årets slut	347 512	13 010 194	532 868

	Balanserad förlust	Årets resultat
Fritt eget kapital		
Vid årets början	-4 159 554	85 527
Disposition enligt föreningstämmo- beslut	35 527	-85 527
Årets resultat		-932 287
Vid årets slut	-4 124 027	-932 287

Flerårsöversikt (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettomsättning	1 258	1 317	1 313	1 231
Rörelseresultat	-851	256	193	202
Resultat efter finansiella poster	-932	86	14	27

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

Balanserat underskott	-4 124 027
Årets resultat	-932 287
	-5 056 314
Avsättes till fond för yttre under- håll (enligt underhållsplan)	-50 000
Balanseras i ny räkning	-5 106 314

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

		2018	2017
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 257 868	1 316 634
Övriga intäkter		1 451	3 150
		-----	-----
Summam rörelseintäkter		1 259 319	1 319 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 778 718	-752 284
Övriga externa kostnader	3	-80 265	-66 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-251 815	-244 294
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-2 110 798	-1 063 336
Rörelseresultat		-851 479	256 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-80 808	-170 921
		-----	-----
Summa finansiella poster		-80 808	-170 921
Resultat efter finansiella poster		-932 287	85 527
ÅRETS RESULTAT		-932 287	85 527
		=====	=====

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6-9

11 454 328

11 518 120

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

10

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

11 457 128

11 520 920

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20 863

0

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

11

32 147

29 410

Summa kortfristiga fordringar

53 010

29 410

Kassa, bank

Kassa och bank

12

2 734 349

3 484 568

Summa omsättningstillgångar

2 787 359

3 513 978

SUMMA TILLGÅNGAR

14 244 487

15 034 898

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

347 512

327 758

Upplåtelseavgifter

13 010 194

7 793 948

Reparationsfond

532 868

482 868

Summa bundet eget kapital

13 890 574

8 604 574

Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-4 124 027

-4 159 554

Årets resultat

-932 287

85 527

Summa fritt eget kapital

-5 056 314

-4 074 027

Summa eget kapital

8 834 260

4 530 547

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	13	5 042 500	5 042 500
		-----	-----
Summa långfristiga skulder		5 042 500	5 042 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 499 236
Leverantörsskulder		69 174	41 584
Skatteskulder		12 845	14 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 708	263 482
Övriga skulder	15	0	3 643 200
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		367 727	5 461 851
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 244 487	15 034 898
		=====	=====

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1, K3-regelverket.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	970 012	1 033 004
	Hyror lokaler	250 956	246 730
	Hyror förråd	600	600
	Bredband	36 300	36 300
	Andrahandsuthyrning	0	0
		1 257 868	1 316 634
Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Vatten och avlopp	48 888	46 630
	Värme	378 616	376 857
	Elkostnader	44 089	44 683
	Fastighetsskatt/avgift	62 403	56 040
	Sophämtning	45 705	39 611
	Planerade reoveringar av engångskaraktär	830 471	0
	Reparationer och underhåll	198 182	41 530
	Kabel-TV	4 594	4 515
	Bredband	43 593	37 752
	Försäkring	49 862	42 293
	Konsultarvoden	15 625	22 688
	Fastighetsskötsel	56 690	39 685
		1 778 718	752 284
Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningskostnader	33 684	33 124
	Övrig administration	24 910	10 063
	Medlemsavgifter	4 390	4 390
	Revisionsarvode	17 281	19 181
		80 265	66 758

Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018	2017
	Byggnader	222 670	215 149
	Inventarier	12 895	12 895
	Fibernät	16 250	16 250
		251 815	244 294

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
	Räntekostnader	77 999	168 636
	Finansiella kostnader	2 809	2 285
		80 808	170 921

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, el, fasad, fönster, inre ytskikt och övrigt. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför ej tagits till dessa.

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnadskomponenter	1-6,7%
Inventarier	10%

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Anskaffningsvärde byggnad	14 094 480	14 094 480
	Årets anskaffningar	188 023	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 118 480	-2 903 331
	Årets avskrivning	-222 670	-215 149
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 341 150	-3 118 480
	Bokfört värde	10 941 353	10 976 000
	(Tidigare fastighetsförbättringar har omförts till byggnad)		

Not 8	Mark	2018-12-31	2017-12-31
	Anskaffningsvärde	351 000	351 000
	Bokfört värde	351 000	351 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLGÅRDEN
ÅRSREDOVISNING 2018

702002-2948

Not 9 Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	453 988	453 988
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificiering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	453 988	453 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-262 868	-233 723
Årets avskrivning	-29 145	-29 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 013	-262 868
Bokfört värde	161 975	191 120
FASTIGHETEN TOTALT	11 454 328	11 518 120
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Andel i Bostadsrätterna	2 800	2 800
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremie	17 140	15 582
Medlemskap Bostadsrätterna	4 480	4 390
Förutbetalt bredband	10 527	9 438
	32 147	29 410
Not 12 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad checkräkningskredit	200 000	200 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLGÅRDEN
ÅRSREDOVISNING 2018

702002-2948

Not 13	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	Ränta	Bundet till
	Stadshypotek	1 042 500	1,25%	20190202
	Stadshypotek	4 000 000	1,18%	20190301
	Avgår: Amorteringar inom 1 år (kortfristig)	0		
		5 042 500		

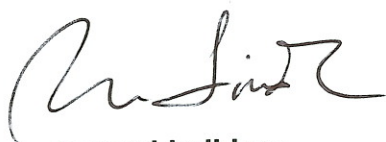
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	202 321	177 851
	Upplupen räntekostnad	5 849	15 619
	Upplupen kostnad fjärrvärme	51 612	40 506
	Upplupen kostnad el	8 926	13 006
	Upplupen kostnad revision	17 000	16 500
		285 708	263 482

Not 15	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förskott upplåtelse vindar	0	3 643 200
		0	3 643 200

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 691 000	11 691 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 15/14 2019



Jesper Lindblom



Louise Freidestam



Simon Nylander



Krister Levin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats 15/14 2019



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Anders Groth
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallgården

Org.nr 702002-2948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallgården för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallgården för räkenskapsåret 2018 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

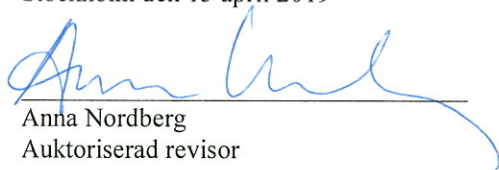
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 april 2019



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse
för
Bostadsrättsföreningen Tallgården

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

att underskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2019



Anders Groth