

Årsredovisning 2019

BRF TALLDUNGEN 769604-7591

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-09-09.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 652 kvm. Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1939 och ligger på adressen Finn Malmgrens väg 18-20, med fastighetsbeteckningen Etnografen 4.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

styrelsen under 2019

Carl-Henric Wendt	ordförande
Stefan Hedmark	kassör och sekreterare
Åsa Hansson	ledamot
Jacob Höjer	ledamot

Styrelsen från och med bolagsstämma 2019-11-27

Carl Henrik Wendt	Ordförande
Julia Rydell (ersatte Stefan Hedmark)*	Sekreterare
Joakim Spångberg (ersatte Stefan Hedmark/Åsa Hansson)*	kassör/ledamot
Jens Göransson (ersatte Julia Rydell)	Suppleant

*Nyval

Revisorer

Pär Carlsson Revisor

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

RL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har tre möten med styrelsen skett samt ett årsmöte och en extrastämma med föreningen. Föreningen har bytt till SE banken. Nu är räntan för våra lån 1% och vi amorterar ingenting vilket innebär räntekostnaderna har gått ner med 30 000 kr och amortering på 80 000 kr försvunnit. Det innebär att vår ekonomi kommer förbättras under 2020. Kommande reparationer kommer således att kunna finansieras.

Nytt avtal med Valvet förhandlades fram och ledde till lägre årskostnad. Dörren i nummer 20 har varit problematisk och behövt repareras. Fem lägenheter har överlåtits till nya medlemmar. Städ dag hölls i föreningen i maj och oktober 2019.

Årsavgifter har höjts med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	673 508	636 448	627 948	622 948
Resultat efter fin. poster	-3 031	-553 936	-180 082	-260 864
Soliditet, %	38	38	43	44
Taxeringsvärde	14 600 000	10 800 000	10 800 000	10 800 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 630	6 396	6 524	6 637

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 761 069	-	-	2 761 069
Upplåtelseavgifter	1 996 664	-	-	1 996 664
Fond, yttre underhåll	300 583	-	32 400	332 983
Balanserat resultat	-1 724 844	-553 936	-32 400	-2 311 180
Årets resultat	-553 936	553 936	-3 031	-3 031
Eget kapital	2 779 536	0	-3 031	2 776 506





Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 311 180
Årets resultat	<u>-3 031</u>
Totalt	-2 314 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	43 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 463
Balanseras i ny räkning	<u>-2 353 547</u>
	-2 314 210

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

PL



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		673 508	636 448
Rörelseintäkter		40	0
Summa rörelseintäkter		673 548	636 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-390 309	-921 556
Övriga externa kostnader	8	-83 109	-89 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 823	-114 823
Summa rörelsekostnader		-588 241	-1 125 965
Rörelseresultat		85 307	-489 517
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 338	-64 419
Summa finansiella poster		-88 338	-64 419
Resultat efter finansiella poster		-3 031	-553 936
Årets resultat		-3 031	-553 936

FL



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	7 041 356	7 149 110
Maskiner och inventarier	11	56 102	63 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 097 458</i>	<i>7 212 281</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>7 097 458</i>	<i>7 212 281</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		3 488	0
Övriga fordringar	12	108 074	17 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86 306	45 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>197 868</i>	<i>62 865</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		16 033	87 724
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>16 033</i>	<i>87 724</i>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>213 901</i>	<i>150 588</i>
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		7 311 359	7 362 869
-------------------------	--	------------------	------------------

PK



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 757 733	4 757 733
Fond för yttre underhåll		332 983	300 583
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 090 716</i>	<i>5 058 316</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 311 180	-1 724 844
Årets resultat		-3 031	-553 936
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 314 210</i>	<i>-2 278 780</i>

<i>Summa eget kapital</i>		<i>2 776 506</i>	<i>2 779 536</i>
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	4 350 000	4 163 935
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 350 000</i>	<i>4 163 935</i>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		54 916	285 824
Skatteskulder		1 473	20 267
Övriga kortfristiga skulder		-233	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 697	113 307
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>184 853</i>	<i>419 398</i>

<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>7 311 359</i>	<i>7 362 869</i>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

RL



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Talldungen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-4 %
Maskiner och inventarier	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	35 000	26 500
Årsavgifter, bostäder	600 036	571 476
Övriga intäkter	38 512	38 472
Summa	673 548	636 448

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	0	8 625
Övrigt	17 034	6 064
Summa	17 034	14 689

PL

**Not 4, Reparationer**

	2019	2018
Reparationer	56 139	72 995
Summa	56 139	72 995

Not 5, Planerade underhåll

	2019	2018
Övrigt	4 463	547 239
Summa	4 463	547 239

Not 6, Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	142 314	131 078
Sophämtning	12 765	12 516
Vatten	19 394	20 711
Summa	174 473	164 305

Not 7, Övriga driftskostnader

	2019	2018
Bredband	16 030	0
Fastighetsförsäkringar	21 556	21 246
Fastighetsskatt	19 278	18 704
Kabel-TV	19 236	41 678
Tomträttsavgälder	62 100	40 700
Summa	138 200	122 328

Not 8, Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kameral förvaltning	42 381	41 440
Revisionsarvoden	21 000	20 625
Övriga förvaltningskostnader	19 728	27 521
Summa	83 109	89 586

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	88 266	64 419
Övriga räntekostnader	72	0
Summa	88 338	64 419

PV



Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 675 763	8 675 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 675 763	8 675 763
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 526 653	-1 418 899
Årets avskrivning	-107 754	-107 754
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 634 407	-1 526 653
Utgående restvärde enligt plan	7 041 356	7 149 110
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	5 200 000
Summa	14 600 000	10 800 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	141 171	141 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 171	141 171
Ingående ackumulerad avskrivning	-78 000	-70 931
Avskrivningar	-7 069	-7 069
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 069	-78 000
Utgående restvärde enligt plan	56 102	63 171
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	108 070	0
Skattekonto	4	17 502
Summa	108 074	17 502
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3 206	0
Försäkringspremier	40 396	17 872
Förvaltning	10 766	0
Tomträtt	17 550	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 388	27 491
Summa	86 306	45 363

PL



Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2023-12-28	1,0 %	4 350 000	
Länsförsäkringar Hypotek	2019-12-31	2,23 %		1 612 295
Länsförsäkringar Hypotek	2019-12-31	2,23 %		2 551 640
Summa			4 350 000	4 163 935

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	33 329	0
Förutbetalda avgifter/hyror	55 709	49 123
Vatten	3 459	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 200	49 184
Summa	128 697	113 307

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 685 000	4 685 000
Summa	4 685 000	4 685 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har ett långsiktigt underhållsprojekt med fasaden av huset. Vi har reparerat ytterdörrarna och reparerat vattenrör som är kopplade till Stockholm vatten. Detta är en del av pågående renovering av fastigheten som tidigare har involverat tak, fönster, balkongen. Städdag är planerad till 2020-05-17.

RV



Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 15

Ort och datum

Carl Henrik Wendt
Ordförande

Joakim Spångberg

Julia Rydell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 15

Pär Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Talldungen
Org.nr. 769604-7591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Talldungen 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. Risker 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 Talldungen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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.

Anmärkning

Årsstämman 2019 där årsredovisningen för 2018 skall behandlas hölls inte inom föreskriven tid enligt Lagen om ekonomiska föreningar 6 kap § 9.

Stockholm den 15 maj 2020



Pär Carlson

Auktoriserad revisor