

Årsredovisning för

HSB Brf Tallen i Märsta

714800-2558

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta, 714800-2558, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Valsta 3:9 - 3:16 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-1969. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 77 750 m².

Taxeringsvärdet är 351 263 tkr, varav byggnadsvärdet är 255 912 tkr och markvärdet 95 351 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Forsikring ASA. Från den 1 januari 2007 har Brf Tallen utökat sin fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

På fastigheterna finns 20 bostadshus med tillsammans 60 trapphus med adresserna Baldergatan 3-46 och Idungatan 1-43. Det finns också 2 st grovsophus och 2 st källsorteringshus samt 4 st djupbehållare för hushållsavfall och 4 st djupbehållare för matavfall.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	408	38 858
Lokaler (ink förråd)	115	
P-platser	436	
		<hr/>
		38 858

405 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband. I och med avtalet med Ownit och ComHem, har alla boende i Tallen tillgång till bredband på 100 mb/s och digital-TV, ComHems åtta favoriter.

I föreningen finns:

- bastu med gym del
- föreningslokal att hyra
- hobbylokal (snickarbod)
- byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra)
- gästlägenhet, som kan hyras för 500 kr per natt

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har själv ansvarat för den tekniska förvaltningen fram till och med sista mars, därefter har även Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) ansvarat för den tekniska förvaltningen. SBC har haft huvudansvaret för den tekniska förvaltningen samt bemannat expeditionen.

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för ekonomisk administration enligt avtal med Brf Tallen. Fastighets- och mark/trädgårdsskötsel har varit utlagda på entreprenad till HSB Norra Stor-Stockholm fram till och med sista mars, därefter har Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) varit entreprenör. Städning har varit utlagda på entreprenad till Breddens Ekonomistäd.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ibrahim Khalifa

Thomas Hammar

Veronica Ytterberg

Magnus Granhagen

Patric Munther

Bengt Andersson

Ordförande

1:a vice ordförande/ sekreterare

2:a vice ordförande

Fritids- & studieverksamhet

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Vakant

HSB-suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Granhagen och Veronica Ytterberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ibrahim Khalifa, Thomas Hammar och Veronica Ytterberg, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 518 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Monira Andersson, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Åke Eriksson och Matz Lindell med Lars-Åke Eriksson som sammankallande.

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ibrahim Khalifa	Ordinarie
Thomas Hammar	Ordinarie
Veronica Ytterberg	Ordinarie
Magnus Granhagen	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	22 397	21 854	21 875	21 870	20 687
Årets resultat, tkr	-1 025	2 741	4 197	1 337	1 402
Fond för yttre underhåll, tkr	14 871	13 024	8 985	8 755	7 300
Belåning, kr/kvm totalyta	333	441	467	493	519
Räntekänslighet*	1	-	-	-	-
Soliditet, %	64	61	59	54	50
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	646	646	646	646	609
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	56	-	-	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

***Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 047 700	10 326 500	13 023 883	1 538 128	2 741 091
Nyupplåtelse	42 300	3 092 700			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 846 952	894 139	-2 741 091
Årets resultat					-1 025 352
	8 090 000	13 419 200	14 870 835	2 432 267	-1 025 352

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Aktiviteter 2019

- Resa till Furuvik
- Fiskeresan till Holmsjön
- Resa till Åland med julbord
- Arbetet med att bygga Tallens varumärke har fortsatt under året
- Tallens byteslokal, där man kan hämta eller lämna saker som kan vara till nytta och glädje, har varit öppen varje onsdag under höst och vår
- Tallens infoblad har getts ut under året
- Tallens expedition har varit öppen varje onsdag kl. 15-19

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utbetalas till styrelsen med 80 000 kr per år. Sammanträdesersättningen per bevisat möte skall vara 535 kr. Övrig ersättning utbetalas med 216 kr per timme, max. åtta timmar per dag måndag-fredag, för arbete där representation från styrelsen bedöms värdefull enligt gällande riktlinjer. Arvoden till föreningsvalda revisorer utgår med 7 266 kr per år. Stämman godkände också en ersättning på 4 845 kr till valberedningen för dess arbete. Samtliga arvoden ska beräknas med konsumentprisindex (KPI) för mars 2005 som basmånad i fortsättningen.

Informationsmöte

Ett sedvanligt informationsmöte hölls den 12 november. Där föredrogs vad som genomförts under året samt vad mer som var planerat. En statusuppdatering på projektet med garagerrenovering lämnades, med tänkt tidplan för arbetet samt så visades arkitektskisser för det nya utseendet. Möjligheten till att installera solceller redovisades samt att införa IMD (individuell mätning och debitering) för att leverera sol till boende. Mötet gav styrelsen i uppdrag att titta vidare på detta och återkomma med ett skarpt förslag till stämman 2020 kring detta.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2019

- Energikartläggning med en miljökartläggning har genomförts och återrapporterats till styrelsen. Dessa rapporter har varit en del i underlaget till arbetet med budget och underhållsplan
- Gästlägenheten har renoverats och återinvigts efter vattenskadan
- Bastun, med tillhörande gym och relax, har renoverats och återinvigts efter vattenskadan
- Utredningen om garagens skick har redovisats till medlemmarna. En upphandling för en renovering av garagen har påbörjats
- Energideklaration samt OVK har genomförts
- Lekplatsbesiktning har genomförts samt nödvändiga åtgärder genomförts
- Nya blomsterarrangemang har ställts ut i Balders hage
- Planteringarna vid Baldergatan 22-26 har bytts ut helt
- En generell uppfräschning av utemiljön har påbörjats; Bland annat har Molokar målats, trasiga kantstenar åtgärdats och sneda stolpar rätats upp.
- En utredning om förutsättningarna av solceller och IMD har genomförts
- Styrelsen har börjat titta på möjliga alternativ till fjärrvärme

- Undersökning av takens status har genomförts
- Elektroniska passersystemet har utökats till att gälla gästlägenheten, föreningslokalen samt bastun
- Digital bokning har införts för bastun
- Samtliga bilbommar in till gårdarna har bytts ut

Överlåtelser

Av föreningens 408 bostadslägenheter har 33 st överlåtit under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva. Dessutom har två lägenheter upplåtits som bostadsrätt.

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Ingen höjning är planerad för 2020.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 432 268
Årets resultat	-1 025 352
	<hr/> 1 406 916
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 406 916
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 244 807
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 500 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 1 151 723
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	14 870 834
Årets förändring enligt ovanstående disposition	255 193
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 15 126 027

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 396 827	21 854 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-20 072 719	-15 842 939
Planerat underhåll	4	-1 244 807	-1 047 049
Övriga externa kostnader		-129 752	-45 404
Personalkostnader	5	-351 861	-433 466
Avskrivningar	6	-1 555 620	-1 558 483
Summa rörelsekostnader		-23 354 759	-18 927 341
Rörelseresultat		-957 932	2 926 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	102 264	37 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-169 684	-223 491
Summa finansiella poster		-67 420	-185 672
Årets resultat		-1 025 352	2 741 091

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	29 890 511	31 446 131
Mark		3 150 000	3 150 000
		<u>33 040 511</u>	<u>34 596 131</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 041 011</u>	<u>34 596 631</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 403	117 718
Avräkningskonto HSB		4 266 116	1 726 606
Övriga fordringar	11	484 999	517 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 004 708	194 789
		<u>5 786 226</u>	<u>2 556 986</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	20 059 762	21 389 854
Summa omsättningstillgångar		<u>25 845 988</u>	<u>23 946 840</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 886 999</u>	<u>58 543 471</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 509 200	18 374 200
Fond för yttre underhåll		14 870 834	13 023 883
		<u>36 380 034</u>	<u>31 398 083</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 432 268	1 538 128
Årets resultat		-1 025 352	2 741 091
		<u>1 406 916</u>	<u>4 279 219</u>
Summa eget kapital		<u>37 786 950</u>	<u>35 677 302</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 484 890	13 232 430
		<u>10 484 890</u>	<u>13 232 430</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	122 540	822 540
Leverantörsskulder		2 150 336	1 564 376
Skatteskulder		63 046	37 623
Övriga skulder	16	5 109 230	4 803 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 170 007	2 406 058
		<u>10 615 159</u>	<u>9 633 739</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 886 999</u>	<u>58 543 471</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 025 352	2 741 091
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 555 620	1 558 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 268	4 299 574
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-689 730	847 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	981 420	239 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 958	5 385 812
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-
Ny upplåtelse	3 135 000	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	203 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 135 000	203 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-2 747 540	-822 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 747 540	-822 540
Årets kassaflöde	1 209 418	4 766 772
Likvida medel vid årets början	23 116 460	18 349 688
Likvida medel vid årets slut	24 325 878	23 116 460
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning HSB	4 266 116	1 726 606
Kassa och bank	20 059 762	21 389 854
	24 325 878	23 116 460

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 50 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	2,00	2044
Ombyggnader	Linjär	5,00	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 847 tkr.

Däruöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	20 354 330	20 281 693
Hysesintäkter bostäder	306 693	359 074
Hysesintäkter lokaler	405 487	359 533
Hysesintäkter garage och p-platser	1 275 508	1 162 973
Försäkringsersättning	70 748	79 438
Övriga intäkter	929 327	554 776
	23 342 093	22 797 487
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-945 265	-943 383
	22 396 827	21 854 104

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	3 309 568	1 991 988
Löpande underhåll	3 258 340	1 511 211
El	1 017 209	1 011 485
Uppvärmning	5 070 413	5 028 908
Vatten	891 429	1 027 859
Sophämtning	940 817	883 539
Fastighetsförsäkring	363 273	597 850
Städning	810 628	698 702
Förvaltningskostnader	1 490 025	1 233 280
Extern revision	24 850	27 163
Kabel-TV	779 138	777 616
Bredband	204 000	204 295
Fastighetskatt	584 446	550 696
Vinterskötsel	240 542	5 666
Övrig drift	1 088 041	292 681
	20 072 719	15 842 939

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	24 890	45 000
Utfört underhåll lokaler	24 334	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	126 043	7 820
Utfört underhåll installationer	24 875	465 856
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	67 500
Utfört underhåll mark	341 675	-
Utfört underhåll garage och parkering	265 844	-
Utfört underhåll övrigt	437 146	460 873
	1 244 807	1 047 049

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	80 000	90 299
Mötesarvode	61 530	3 114
Arvode föreningsvald revisor	7 266	6 855
Övriga arvoden och ersättningar	29 512	20 897
Bilersättning	261	879
Övriga personalkostnader	89 268	281 207
Sociala kostnader	45 490	30 215
Medlemsaktiviteter	32 440	-
Möteskostnader	6 094	-
	351 861	433 466

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 555 620	1 558 483
	1 555 620	1 558 483

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	97 787	37 561
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 069	258
Övriga ränteintäkter	1 408	-
	102 264	37 819

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	163 171	210 006
Övriga räntekostnader	6 513	13 485
	169 684	223 491

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	60 054 140	60 054 140
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 054 140	60 054 140
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 608 009	-27 049 526
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 555 620	-1 558 483
	-30 163 629	-28 608 009
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 890 511	31 446 131
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	254 000 000	169 000 000
Byggnader - lokaler	1 912 000	251 000
	255 912 000	169 251 000
Mark - bostäder	95 000 000	79 000 000
Mark - lokaler	351 000	269 000
	95 351 000	79 269 000
Summa taxeringsvärde	351 263 000	248 520 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	484 999	484 999
Övriga kortfristiga fordringar	-	32 874
	484 999	517 873

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	246 895	194 789
Övrigt	757 813	-
	1 004 708	194 789

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resurs Bank	6 335 552	6 297 765
Swedbank	3 664 210	5 092 089
Collector Bank	5 060 000	5 000 000
Marginalen Bank	5 000 000	5 000 000
	20 059 762	21 389 854

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	201478	1,21	2021-12-30	5 600 000	5 600 000
Stadshypotek	240939	1,30	2022-07-30	2 899 940	2 999 940
Stadshypotek	291627	1,52	2023-03-30	2 107 490	2 130 030
Stadshypotek	91056	1,63	2019-06-30	-	3 325 000
				10 607 430	14 054 970

Nästa års beräknade amortering	-122 540	-822 540
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 484 890	13 232 430
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 994 730	9 942 270
---	-----------	-----------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	45 267 400	45 267 400
Varav obelånade	-28 561 800	-28 561 800
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	16 705 600	16 705 600

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	122 540	822 540
	122 540	822 540

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	28 512
Arbetsgivaravgift	-	23 642
Mervärdesskatt	-	7 001
Inre fond	5 085 750	4 664 443
Övriga kortfristiga skulder	23 480	79 544
	5 109 230	4 803 142

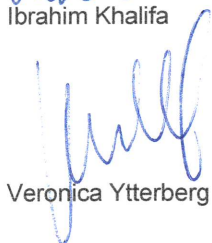
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	161 141	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 765 362	1 003 140
Upplupna räntekostnader	8 952	18 767
Upplupen el	91 048	93 144
Upplupen värme	659 354	674 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 150	616 447
	3 170 007	2 406 058

Märsta 2020-05-14



Ibrahim Khalifa



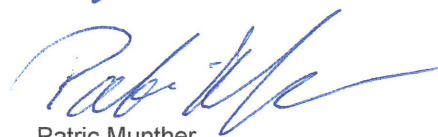
Veronica Ytterberg



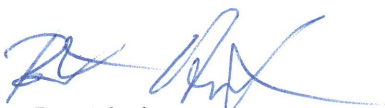
Thomas Hammar



Magnus Granhagen



Patric Munther



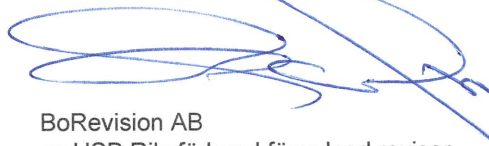
Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-26



Monira

Monira Andersson
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Märsta den 26/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mounira Andersson
Av föreningen vald revisor