



Org Nr: 702002-2971

Styrelsen för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Org.nr: 702002-2971

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31
dy



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-09-01 - 2019-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 1943-09-01 samt registrerades 1956-09-26.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 18, 21 och 27. Föreningen har 104 stycken lägenheter, varav 103 upplåts med bostadsrätt och en hyrs ut som tandläkarmottagning.

Föreningen har 13 lokaler utöver bostäder varav 8 hyrs ut till kommersiell verksamhet. I dessa lokaler hittar man exempelvis ett mäklarkontor, en livsmedelsbutik, en frisersalong, ett café, en tatuerings-salong, ett företag med redovisningskonsulter samt en förskola. En lokal hyrs även av en ideell förening som sedan många år verkar i form av självhjälpscenter och även driver en loppmarknad.

Föreningen har en övernattningslägenhet som kan hyras av medlemmarna. Den har under året varit uthyrd i genomsnitt 13 nätter per månad, ca 150 nätter.
Det finns också träningslokaler, pingislokal, samlingslokal, bytesrum samt stort hobbyrum. Träningslokalen erbjuder både konditions- och styrketräning och används allt mer flitigt av medlemmarna. Samlingslokalen finns på Vapengatan och används ofta för barnkalas och andra mer formella tillställningar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	103	6 561
Hysesrätter (tandläkarmottagning)	1	74
Lokaler	33	1 871
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastigheter är byggda 1949-1950. Värdeår är 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

D.P.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Genomfört planerat underhåll

Ett större underhållsarbete i form av relining av liggande stammarna i mark och kulvert har påbörjats, arbetet beräknas vara klart januari 2020. Utöver det har mindre underhållsarbeten genomförts.

Under året har besiktning av värmeledningar samt undercentral gjorts. Skicket är bra och en ny besiktning kommer göras igen om ca 5 år.

Arbetet utifrån energikartläggning har fortsatt, energikartläggningen visade att vi skulle kunna minska våra energikostnader genom att sänka värmen i allmänna utrymmen samt göra en injustering av radiatorer. Arbetet med detta har påbörjats och kommer slutföras under 2020.

Under hösten 2019 genomfördes en fönsterbesiktning, resultatet från denna har inte inkommit när förvaltningsberättelsen skrivs.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Gemensamma utrymmen	Fräscha upp ytskikt i trapphus, källargångar, tvättstugor, cykelrum med mera.
2023	Mark	Oljning och målning av trästaket och smidesräcken.
2023	Portar	Målning och lagning av ståldörrar, träportar samt entrétak.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Mark	Upprustning, dränering och renovering
2017	Balkonger	Renovering balkongplattor
2017	Tak och fasad	Upprustning och renovering

Övriga väsentliga händelser

Pingislokalen har fräschats upp av en grupp frivilliga i föreningen.
Målning av gästlägenheten har gjorts.
2 års besiktning har genomförts efter fasad och balkongrenovering.

Föreningsgemensamma aktiviteter

Föreningen har under året haft en gemensamhetsdag på innergården under maj månad för de boende.
Under december månad anordnades ett julmingel där det bjöds på glögg och kakor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-21. Vid stämman deltog 23 röstberättigade, antal närvarande var 26 personer.

RP



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johanna Kemmler	Ledamot, ordförande
Adriane van Seggelen	Ledamot, vice ordförande
Torbjörn Onegård	Ledamot
Kristian Borryd	Ledamot
Andreas Blomquist	Ledamot
Eline Snauwaert	Ledamot
Kerstin Lindblom	Ledamot
Lena Lindborg	HSB-ledamot
Anders Sundahl	Suppleant
Viktor Rolfelt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Sundahl	Suppleant
Viktor Rolfelt	Suppleant
Torbjörn Onegård	Ledamot
Adriane van Seggelen	Ledamot
Eline Snauwaert	Ledamot
Kerstin Lindblom	Ledamot
Johanna Kemmler	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Johanna Kemmler, Adriane van Seggelen, Kristian Borryd och Andreas Blomquist, två i förening.

Attestberättigade

Individuell attesträtt gavs till Johanna Kemmler, Adriane van Seggelen, Kristian Borryd och Andreas Blomquist för ett belopp upp till 100 000 (etthundratusenkronor). Belopp över detta attesteras av två i förening.

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Revisorer

Oskar Norlander Föreningsvald revisor
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Björn Liliequist och Sanna Molin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-06

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 162 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018/2019. Under året har 11 överlåtelser skett.

DB



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019/ 2018	2018/ 2017	2017/ 2016	2016/ 2015	2015/ 2014
Årsavgift, kr/kvm	705	705	710	685	681
Totala intäkter kr/kvm	917	906	911	911	830
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	321	312	333	268	218
Belåning, kr/kvm	4 166	5 001	6 498	6 098	4 089
Räntekänslighet	8%	9%	12%	9%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	501	489	477	535	513
Energikostnader kr/kvm	175	170	166	163	166

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

DP



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 796	7 705	7 747	7 747	7 065
Resultat efter finansiella poster	846	1 481	1 935	1 447	162
Soliditet	23%	18%	13%	11%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 796 097
Rörelsekostnader	- 6 540 474
Finansiella poster	- 409 257
Årets resultat	846 367
Planerat underhåll	+ 743 165
Avskrivningar	+ 1 138 115
Årets sparande	2 727 647

Årets sparande per kvm total vta 321

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 015	0	5 262 585	3 018 545	1 481 352
Reservering till fond 2018			414 000	-414 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-743 165	743 165	
Balanserad i ny räkning				1 481 352	-1 481 352
Årets resultat					846 367
Belopp vid årets slut	183 015	0	4 933 420	4 829 062	846 367

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 499 897
Årets resultat	846 367
Reservering till underhållsfond	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond	743 165
Summa till stämmans förfogande	5 675 428

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **5 675 428**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

rip



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 796 097	7 704 887
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 262 280	-4 162 095
Övriga externa kostnader	Not 3	-195 813	-138 215
Planerat underhåll		-743 165	-4 370
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-201 101	-200 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 138 115	-1 167 075
Summa rörelsekostnader		-6 540 474	-5 672 376
Rörelseresultat		1 255 623	2 032 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 376	16 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-416 632	-567 696
Summa finansiella poster		-409 257	-551 159
Årets resultat		846 367	1 481 352

ry

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm****Balansräkning** **2019-08-31** **2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	44 482 666	45 620 780
Inventarier och maskiner	Not 8	0	1
		<u>44 482 666</u>	<u>45 620 780</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar 44 483 366 45 621 480

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 487	5 235
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 414 637	1 359 858
Placeringskonto HSB Stockholm		703 336	702 633
Övriga fordringar	Not 10	107 910	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 014 379	1 340 189
		<u>3 245 748</u>	<u>3 408 643</u>

Kortfristiga placeringar 470 5 000 470

Kassa och bank 114 286 83 080

Summa omsättningstillgångar 3 360 504 8 492 192

Summa tillgångar

47 843 869 **54 113 673**

DP

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm****Balansräkning** **2019-08-31** **2018-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	183 015	183 015
Yttre underhållsfond	4 933 420	5 262 585
	<u>5 116 435</u>	<u>5 445 600</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 829 062	3 018 545
Årets resultat	846 367	1 481 352
	<u>5 675 428</u>	<u>4 499 897</u>

Summa eget kapital 10 791 863 9 945 496

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut Not 14 34 433 395 41 533 395
34 433 395 41 533 395

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut Not 15 1 000 000 1 000 000
Leverantörsskulder 191 521 71 186
Skatteskulder 31 502 3 876
Fond för inre underhåll 9 862 139 662
Övriga skulder Not 16 318 992 428 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 17 1 066 734 991 222
2 618 611 2 634 781

Summa skulder 37 052 006 44 168 176

Summa eget kapital och skulder

47 843 869 **54 113 673**

np

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

	2018-09-01	2017-09-01
Kassaflödesanalys	2019-08-31	2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	846 367	1 481 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 138 115	1 167 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 984 482	2 648 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	218 375	786 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 170	461 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 186 687	3 895 717
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 028 909
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 028 909
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 100 000	-12 731 969
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 100 000	-12 731 969
Årets kassaflöde	-4 913 313	-9 865 163
Likvida medel vid årets början	7 146 041	17 011 203
Likvida medel vid årets slut	2 232 728	7 146 041

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

00



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

o-p



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 625 580	4 625 580
	Årsavgifter el	378 274	424 352
	Årsavgifter vatten	1 128	1 128
	Hyror	2 697 460	2 587 036
	Övriga intäkter	96 686	81 693
	Bruttoomsättning	<u>7 799 128</u>	<u>7 719 789</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 945	-14 805
	Hyresförluster	-86	-97
	7 796 097	7 704 887	
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	501 864	456 930
	Reparationer	666 728	527 489
	El	581 227	545 776
	Uppvärmning	1 154 864	1 244 601
	Vatten	195 401	132 793
	Sophämtning	167 641	114 767
	Fastighetsförsäkring	79 118	77 749
	Kabel-TV och bredband	188 214	188 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 149	276 115
	Förvaltningsarvoden	496 273	548 050
	Övriga driftkostnader	40 802	49 200
	4 262 280	4 162 095	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	2 943	0
	Hyror och arrenden	0	18 030
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 982	26 632
	Administrationskostnader	57 756	33 871
	Extern revision	11 688	10 626
	Konsultkostnader	56 250	0
	Medlemsavgifter	35 194	49 056
	195 813	138 215	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	136 500	138 900
	Revisionsarvode	4 650	4 480
	Övriga arvoden	12 000	9 490
	Sociala avgifter	47 751	47 552
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	201 101	200 622	
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 134	2 612
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	703	702
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 139	13 194
	Övriga ränteintäkter	400	29
	7 376	16 537	
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	416 361	567 357
	Övriga räntekostnader	271	339
	416 632	567 696	

170



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 786 832	40 861 870
Anskaffningsvärde mark	730 000	730 000
Årets investeringar	0	20 924 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 516 832	62 516 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 896 053	-15 749 569
Årets avskrivningar	-1 138 114	-1 146 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 034 167	-16 896 053
Utgående bokfört värde	44 482 666	45 620 780
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 791 000	3 267 000
Summa taxeringsvärde	150 191 000	118 067 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 694	490 389
Årets utrangeringar	0	-337 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 694	152 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-152 693	-469 797
Årets avskrivningar	-1	-20 591
Årets utrangeringar	0	337 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 694	-152 693
Bokfört värde	0	1
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	107 410	227
Övriga fordringar	500	500
	107 910	727

n.p



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 013 370	1 331 166			
Upplupna intäkter	1 009	9 023			
	1 014 379	1 340 189			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	5 000 000			
Medlemskonto	470	470			
	470	5 000 470			
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	114 286	83 080			
	114 286	83 080			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutförfallodag	Belopp	
Nordea Hypotek	39788814638	1,60%	2023-01-18	9 315 000	1 000 000
Nordea Hypotek	39788854788	0,88%	2019-09-27	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788894194	0,74%	2020-03-19	5 118 395	0
Nordea Hypotek	39788901476	0,75%	2020-05-18	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788915663	0,61%	2020-08-28	7 000 000	0
				35 433 395	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 433 395
Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 4 miljoner efter bokslutsåret. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
					34 433 395
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				58 673 050	58 673 050
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	1 000 000
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				206 916	206 916
Momsskuld				111 313	221 919
Övriga kortfristiga skulder				763	0
				318 992	428 835
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				44 204	0
Förutbetalda hyror och avgifter				661 270	651 040
Övriga upplupna kostnader				361 260	340 182
				1 066 734	991 222
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

DP



HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter

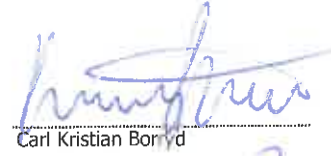
2019-08-31

2018-08-31

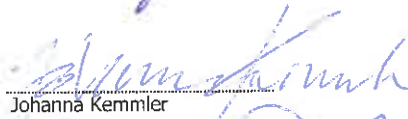
Stockholm, den 21/1-2020


Adriane Charlot Vahl Seggelen

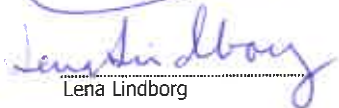

Andreas Blomquist



Carl Kristian Borjesson


Elina Snauwilert

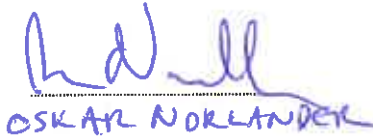

Johanna Kemmler


Kerstin Lindblom


Lena Lindborg


Torbjörn Onegård

Vår revisionsberättelse har 2020-01-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


OSKAR NORLANDER

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Taltrasten i Stockholm org.nr. 702002–2971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Taltrasten i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Taltrasten i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Stockholm den 26/01 2020


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


OSKAR NORLANDER

Av föreningen vald revisor