

Bostadsrättsföreningen Tallinn

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Tallinn

716438-4039

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallinn, 716438-4039, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anette Christensen	Ordförande	2020
Louise Hederström	Ledamot	2020
Christina Von Leitgeb	Ledamot	2021
Patrik Mardell	Ledamot	2020
Mattias Bengtsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Emelie Håkansson	Suppleant	2020
Emily Möller	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

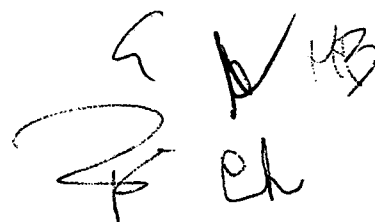
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Maria Stenkvist
Laura Bergthora Long

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Reval 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1911-1913. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 12 och 14, Regementsgatan 19 samt Lundbergsgatan 19.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
2	2	4	4	5	15	13

Total tomtarea:	1 661 kvm
Total bostadsarea:	4 744 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 395 kvm
- varav hyresrättsarea:	349 kvm
Total lokalarea:	37 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Sushido AB	37 kvm	2020-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Historik

Fastigheten upptar hela den västra delen av kvarteret Reval och vetter mot tre gator: Regementsgatan, Skvadronsgatan och Lundbergsgatan. Huset består av två byggnadskroppar: det norra hörnhuset ritat av Harald Boklund år 1909 och det södra ritat av Frans Fredriksson år 1912. De två husen, med byggnadshöjd fem våningar, har ett vackert läge mellan Regementsgatans allé och en liten park längs Östra Ryttnästaregatan. Gatufasaderna är av rött tegel i en tidstypisk arkitektur, stilmässigt i brytningstiden mellan jugend och nationalromantik. Sommaren år 1909 godkände byggnadsnämnden nybyggnadsritningarna till huset vid hörnet Regementsgatan-Skvadronsgatan och det bör sedan stått färdigt omkring år 1911. Året därpå godkändes ritningarna till det andra huset. Redan år 1910 hade ett annat förslag funnits för fastigheten, men detta kom således inte att utföras. Det sistnämnda huset stod färdigbyggt år 1913.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hagtorn Fastighetsservice
Telenor
Telenor
E.on
E.on
Anticimex
Nomor
Hiss i Skåne

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

S
← MB
eh

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 057 kr och planerat underhåll för 6 845 602 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 825 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

Under första kvartalet 2020 kommer obligatorisk radonmätning utföras. Senare under samma år planeras utbyte av torkskåpen i båda tvättstugorna samt utbyte av torktumlare i tvättstugan på Lundbergsgatan 19. I enlighet med underhållsplanen kommer det även att göras en utredning i syfte att ta fram ett åtgärdsförslag för att avhjälpa fukt i källaren.

Fasadrenovering, likt 2019-års fasadrenovering i omfattning och planerade åtgärder, av Lundbergsgatan 19 och Skvadronsgatan 14 ligger i underhållsplanen för 2021. Under 2020 kommer förberedelser, planering och upphandling av renoveringen att påbörjas.

2019 dominerades till stor del av renovering av fasaden på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12. Arbetet startade i mitten av februari och avslutades i augusti. Det var en stor entreprenad där projektet leddes av Restaurera Sverige AB och arbetet utfördes av Bröderna Bergströms Byggnads AB. Medlemmar från styrelsen deltog i byggmöten varannan vecka under projektets gång. Sammanfattning av arbetet som gjorts:

- ny takpapp och läkt har lagts
 - tegelpannor har sopats och bytts ut vid behov
 - gammal färg har tagits bort från plåt och allt är nymålat
 - snörasskydd har monterats även på kupoler
 - skorstenar har murats om och renoverats (även på insidan)
 - ventilation i samtliga lägenheter har åtgärdats
 - samtliga fogar på fasaden mot gatan har frästs och fått ny fog
 - utsmyckningar är återställda
 - rostiga balkar (hörnet Regementsgatan/Skvadronsgatan) är åtgärdade
 - fasad har tvättats
 - gatuskyltar har målats om
 - fönsterkarmar har målats på utsidan
 - portar har lackerats
 - armatur har bytts ut vid husets samtliga fyra portar
- Styrelsen ansökte hos Malmö förskönings- och planteringsförening om bidrag för återställande av fasadens utsmyckningar. Ansökan beviljades och föreningen mottog ett bidrag om 300 000 kr.

Tidigare utfört underhåll

	År
Fortsatt underhåll av fasad	2019
Målning innerpartier på fönster	2018
Spolning avlopp i kök och badrum	2018
Målning portar mot innergården	2017
Målning utsida fönster mot gatan	2016
Målning utsida fönster mot innergården	2013
Renovering av balkonger	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

I mars månad bytte föreningen fastighetsskötare till Hagtorns Fastighetservice AB.

För att finansiera delar av fasadrenoveringen utökades ett av de befintliga lånen med fyra miljoner kronor.

I december beslutade styrelsen att binda räntan i fyra år till 1,14% för ett av föreningens fyra lån.

Styrelsen har under året anordnat två sammankomster för föreningens medlemmar. I september firades, med tårta och bubbel, att arbetet med den stora renoveringen var klar och första söndagen i advent bjöds traditionsenligt in till glögg och julgranständning på gården.

Under hösten hyrdes en container för grovsopor som föreningens medlemmar kunde nyttja för att rensa exempelvis förråd.

Styrelsen har under det gångna året arbetat aktivt med förebyggande arbete för att hålla kostnaderna för oplanerat underhåll nere. Något som gett positivt ekonomiskt resultat. Styrelsen har vidare gjort en noggrann genomgång av underhållsplanen, med en del omprioriteringar och förtydliganden.

Slutligen har styrelsen hållit föreningens medlemmar informerade och uppdaterade via information i uppgångar, brev i brevlådor och via föreningens privata Facebook-sida.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 111	3 631	3 615	3 597
Resultat efter finansiella poster	-6 113	-139	302	-379
Förändring av underhållsfond	-995	94	678	223
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 305	551	437	211
Soliditet %	58	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	681	661	661	661
Lokalhyra kr / kvm	2 028	1 985	1 940	2 025
Bostadshyra kr / kvm	1 065	1 051	1 047	1 028
Driftskostnad, kr / kvm	326	311	291	300
Ränta, kr / kvm	121	80	113	146
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	164	161	162
Lån, kr / kvm	10 047	9 225	9 225	9 297
Snittränta (%)	1,21	0,86	1,23	1,57

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	78 400 012	994 866	-7 029 820	-138 587
Disposition enligt föreningsstämma			-138 587	138 587
Avsättning till underhållsfond		825 000	-825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 819 866	1 819 866	
Årets resultat				-6 112 635
Vid årets slut	78 400 012	-	-6 173 541	-6 112 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 168 407
Årets resultat före fondförändring	-6 112 635
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 819 866
Summa över/underskott	-12 286 176

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-12 286 176

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

Handwritten signature and initials:
P
C
K
D
O

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			
Årsavgifter och hyror	2	3 438 346	3 344 223
Övriga rörelseintäkter	3	673 133	286 298
Summa rörelseintäkter		4 111 479	3 630 521
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-8 602 697	-2 340 011
Övriga externa kostnader	7	-110 494	-113 680
Personalkostnader	8	-124 772	-131 816
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-813 388	-813 387
Summa rörelsekostnader		-9 651 351	-3 398 894
Rörelseresultat		-5 539 872	231 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 332	10 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 095	-381 154
Summa finansiella poster		-572 763	-370 214
Resultat efter finansiella poster		-6 112 635	-138 587
Årets resultat		-6 112 635	-138 587

L
 R
 MB
 OR

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 mark	10	112 064 208	112 869 523
Inventarier, maskiner och installationer	11	52 474	60 547
Summa materiella anläggningstillgångar		112 116 682	112 930 070
Summa anläggningstillgångar		112 116 682	112 930 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 461
Övriga fordringar		2 172	31 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 663	117 199
Summa kortfristiga fordringar		121 835	153 276
Kassa och bank	13	2 711 395	3 891 671
Summa omsättningstillgångar		2 833 230	4 044 947
SUMMA TILLGÅNGAR		114 949 912	116 975 017

C
M
D
P
Ch

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		78 400 012	78 400 012
Underhållsfond		-	994 866
Summa bundet eget kapital		78 400 012	79 394 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 173 542	-7 029 820
Årets resultat		-6 112 635	-138 587
Summa fritt eget kapital		-12 286 177	-7 168 407
Summa eget kapital		66 113 835	72 226 471
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	24 052 000	44 104 000
Summa långfristiga skulder		24 052 000	44 104 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	23 982 000	-
Leverantörsskulder		278 057	234 941
Skatteskulder		2 228	5 434
Övriga skulder		35 822	35 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	485 970	368 779
Summa kortfristiga skulder		24 784 077	644 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 949 912	116 975 017

Handwritten signature and initials, possibly 'B. B. Ch' with a date '4/4'.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 539 872	231 627
Avskrivningar	813 388	813 387
	-4 726 484	1 045 014
Erhållen ränta	6 332	10 940
Erlagd ränta	-579 095	-381 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-5 299 247	674 800
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 441	-49 339
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	157 530	-200 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 110 276	424 961
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 930 000	-
Amortering av låneskulder	-10 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 930 000	-
Årets kassaflöde	-1 180 276	424 961
Likvida medel vid årets början	3 891 671	3 466 710
Likvida medel vid årets slut	2 711 395	3 891 671

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 991 485	2 904 120
Hyror bostäder	371 843	366 651
Hyror lokaler	75 018	73 452
Summa	3 438 346	3 344 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	142 393	45 369
EI	209 539	212 833
Debiterad fastighetsskatt	4 632	4 632
Överlåtelseavgifter	2 573	4 534
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 486	6 756
Övriga intäkter	310 510	12 174
Summa	673 133	286 298

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 700	16 011
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 041	4 235
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 633	8 358
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 962	-
VA & sanitet, installationer	28 985	39 856
Värme, installationer	3 802	6 918
El, installationer	4 789	3 888
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 907
Hiss	76 997	11 071
Övriga installationer	-	9 875
Vattenskador	60 148	58 952
Summa	200 057	164 071

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 878	-
VA & sanitet, installationer	-	34 500
El, installationer	-	9 925
Huskropp, fasader	6 841 724	-
Huskropp, fönster	-	644 973
Summa	6 845 602	689 398

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskatt/-avgift	66 525	64 795
Teknisk förvaltning	173 130	111 838
Besiktningkostnader	2 366	25 256
Snöröjning	-	9 737
Serviceavtal	57 222	54 321
Förbrukningsmaterial	5 383	9 721
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 606	14 487
El	312 909	297 857
Uppvärmning	546 362	595 323
Vatten och avlopp	118 361	113 055
Avfallshantering	81 810	76 347
Försäkringar	28 571	28 014
Systematiskt brandskyddsarbete	14 504	21 783
Hyressättningsavgift	332	332
Kabel-TV	48 857	48 826
Bredband	89 100	14 850
Summa	1 557 038	1 486 542

C HB
ZD A J

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	15 170	14 025
Förvaltningskostnader	70 335	74 306
Revision	16 875	19 500
Bankkostnader	1 378	1 624
IT-tjänster	3 598	1 158
Övriga externa tjänster	1 638	1 638
Övriga externa kostnader	1 500	1 430
Summa	110 494	113 680

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	100 301
Summa	93 000	100 301
Sociala avgifter	31 772	31 515
Summa	124 772	131 816

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	805 315	805 314
Inventarier, maskiner och installationer	8 073	8 073
Summa	813 388	813 387

C
MB
BOK

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 028 547	80 028 547
-Mark	38 780 576	38 780 576
Utgående anskaffningsvärden	118 809 123	118 809 123
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 939 600	-5 134 286
	-5 939 600	-5 134 286
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-805 315	-805 314
	-805 315	-805 314
Utgående avskrivningar	-6 744 915	-5 939 600
Redovisat värde	112 064 208	112 869 523
<i>Varav</i>		
Byggnader	73 283 632	74 088 947
Mark	38 780 576	38 780 576
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 000 000	75 000 000
Lokaler	456 000	463 000
Totalt taxeringsvärde	92 456 000	75 463 000
<i>Varav byggnader</i>	45 360 000	39 389 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	120 789	120 789
Utgående anskaffningsvärden	120 789	120 789
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 242	-52 169
	-60 242	-52 169
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 073	-8 073
	-8 073	-8 073
Utgående avskrivningar	-68 315	-60 242
Redovisat värde	52 474	60 547

Handwritten signatures and initials, including "YB", "AS", and "ch".

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	119 663	117 199
Summa	119 663	117 199

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 611 183	792 015
Transaktionskonto Swedbank	3 574	8 730
Placeringskonto SBAB	1 096 638	3 090 925
Summa	2 711 395	3 891 671

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 982 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 052 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	44 104 000
Summa	48 034 000	44 104 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	48 034 000	44 104 000
Summa	48 034 000	44 104 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,55 %	2022-04-25	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	-	Lånet löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Swedbank	0,76 %	2020-01-28	-	13 930 000	-	13 930 000
Swedbank	0,87 %	2020-02-28	10 052 000	-	-	10 052 000
Swedbank	1,15 %	2023-12-21	14 052 000	-	-	14 052 000
Summa			44 104 000	13 930 000	10 000 000	48 034 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	831	-
Upplupna räntekostnader	97 980	34 281
Förutbetalda intäkter	251 147	196 486
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna driftskostnader	119 012	121 012
Summa	485 970	368 779

S
413
B
et

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	48 104 000	48 104 000
Summa ställda säkerheter	48 104 000	48 104 000

Underskrifter

Malmö, 2020 -04 - 30


Anette Christensen
Styrelseordförande


Christina Von Leitgeb


Louise Hederström


Patrik Mardell


Mattias Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 19
Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallinn, org.nr 716438-4039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallinn för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Tallinn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Malmö den 19 maj 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

