

Årsredovisning

2020-01-01 - 2020-12-31



Brf Tallkotten 3

Org.nr. 716416-3243

Innehåll

Innehåll	2
Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Allmänt om verksamheten	3
Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2019	3
Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma 2019	3
Firmatecknare	3
Revisor	3
Valberedning	3
Fastigheten	4
Lägenhetsfördelning	4
Förvaltning	4
Avtal med leverantörer	4
Föreningens ekonomi	5
Utfall	5
Intäkter	5
Kostnader	6
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	6
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt - Nyckeltal	6
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	10
Allmänna upplysningar	10
Redovisningsprinciper	10
Värderingsprinciper	10
Definition av nyckeltal	10
Upplysning till enskilda poster	12
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1975-09-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tallkotten 3 i Stockholms kommun med adress Engelbrektsgatan 41, 114 32 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2019

Ordförande: Johan Grundberg
Ledamot: Linda Wängborg
Ledamot: Fredrik Scher
Suppleant: Ingrid Westin

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma 2019

Ordförande: Johan Grundberg
Ledamot: Linda Wängborg
Ledamot: Fredrik Scher
Suppleant: Ingrid Westin

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Valberedning

Annelie Barkelund
Christina Alexandersson

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2021-06-01. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit tio (10) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tallkotten 3, Stockholms kommun

Nybyggnadsår är 1881 och värdeår är 1939.

Taxeringsvärde 2020:	46 072 000 kr
Varav mark	32 790 000 kr
Varav byggnad	13 282 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en kommersiell lokal. Den totala boytan är 1205 kvm och lokalytan är 45 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 st
4 rok	8 st
5 rok	3 st

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Styrelsen, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, tak	Karlaplans Plåt AB
Fastighetsskötsel, fasad	Morneon AB
Städning	Andersson & Johansson Eftr. AB
Snöröjning	Karlaplans Plåt AB
Hissavtal	Kone AB
IP-nät (bredband)	Stockholms Stadsnät
TV	Comhem
EI	Elevio / Lrf Samköp
Vatten	Stockholms Vatten
Sophämtning	Andersson och Andersson

Föreningens ekonomi

Föreningen har till 2020 bokslut anpassat sin redovisning och bokslut till regelverket K2. Reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats. Jämfört med K3 är K2 ett förenklingsregelverk, det innebär bland annat att det ska vara enklare att upprätta sin årsredovisning eftersom

regelverket kräver färre notupplysningar och att det inte finns lika många valmöjligheter som i K3.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall

Intäkter	458 281 kr
Driftskostnader	319 874 kr
Kapitalkostnader	51 417 kr
Slitagekostnader	83 326 kr
	3 665 kr

Intäkter

Årsavgifter	305 098 kr
Hysesintäkter	150 000 kr
Övriga intäkter	3 183 kr
Summa	458 281 kr

Kostnader

Fastighetsskötsel	5 184 kr
Reparation/underhåll	51 022 kr
Taxebundna kostnader	172 940 kr
Övriga driftkostnader	20 450 kr
Fastighetsavgift	44 783 kr
Personalkostnader	25 000 kr
Avskrivning	32 304 kr
Kapitalkostnader	51 517 kr
Summa	403 200 kr

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2020 har fasaden på fastighetens utsida (mot Engelbrektsgatan) renoverats på ett ingående sätt genom att knacka ner gammal fasadputs och putsat om och målat. Dessutom har takavvattningsystem med hängrännor, stuprör m.m. bytts ut.

Medlemsinformation

Under året har 1 (föregående år 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2020 uppgick till 24 (föregående år 24). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Nyckeltal

	2019	2020
Nettoomsättning, tkr	473 tkr	458 tkr
Snittränta, %	1,31%	0,89%
Årsavgift, kr/kvm boyta	215 kr	232 kr
Lån, kr/kvm boyta	2 581 kr	3 640 kr
Ränta, kr/kvm boyta	58 kr	42 kr
Vatten, kr/kvm	34 kr	37 kr

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	- 694 736 kr
årets vinst	<u>3 664 kr</u>
	- 691 072 kr

Avsättning för yttre underhåll föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	2019-01-01 till 2020-12-31	2020-01-01 till 2020-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	310 577 kr	305 098 kr
Hysesintäkter	162 500 kr	150 000 kr
Övriga intäkter	-	3 184 kr
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	309 531 kr	319 874 kr
Slitagekostnader	184 676 kr	83 326 kr
Rörelseresultat	- 21 129 kr	55 081 kr
Finansiella intäkter och kostnader		
Räntekostnader	18 868 kr	51 417 kr
Årets vinst/förlust	- 39 997 kr	3 667 kr

Balansräkning

	2019-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader	4 198 132 kr	5 311 679 kr
Inventarier	351 129 kr	382 214 kr
	<hr/>	<hr/>
	4 549 261 kr	5 693 893 kr
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	59 859 kr	202 504 kr
	<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar	4 609 120 kr	5 896 397 kr

	2019-12-31	2020-12-31
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Eget kapital	349 287 kr	349 287 kr
Upplåtelseavgifter	4 157 200 kr	4 157 200 kr
Yttre och inre fond	296 680 kr	296 680 kr
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	- 694 736 kr	- 694 736 kr
Årets resultat	0	3 664 kr
Skulder		
Lång- och kortfristiga skulder	1 804 767 kr	3 088 370 kr
Depositioner	24 800 kr	24 800 kr
Observationskonto	- 12 656 kr	- 19 994 kr
	1 792 623 kr	3 106 282 kr
Summa eget kapital och skulder	4 609 120 kr	5 896 397 kr
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0,5%	0,5%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut.

Underskrifter

Stockholm 2021-10-18

Johan Grundberg
Ordförande

Fredrik Scher
Ledamot

Linda Wängborg
Ledamot

Ingrid Westin
Supplant

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Tallkotten 3.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tierp 2021-10-14

Linda E Eriksson
Aukt. Redovisningskonsult