

# Årsredovisning

2019

Brf Tallbacken

Org nr 789200-1111

Styrelsen för Brf Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad med 7,64 % lokalyta.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-05.

Föreningens fastighet, Vivsta 3:112 bebyggdes 1955 och är belägen i Timrå kommun. På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 163 lägenheter och 15 lokaler, varav 12 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 45 garage och 75 p-platser med el och 5 p-platser utan el.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

99 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 362 kvm    Total lokalyta: 1 777 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 807 054 (18 807 054) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-29 bestått av:

Ordinarie	Ivan Lindmark Rikard Holmgren Ann-Christine Öberg Camilla Åslund Monica Sjödin	Ordf Ledamot Ledamot Ledamot Sekreterare	Avgång 2019-12-18
-----------	--	--	-------------------

Suppleanter	Anette Åslund Rolf Andersson
-------------	---------------------------------

Revisorer Ordinarie	Arne Lindqvist	Förtroendevald
------------------------	----------------	----------------

Suppleant	Alice Claesson	Förtroendevald
-----------	----------------	----------------

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ann-Christine Öberg tom 2019-10-31 och Camilla Åslund för tiden därefter.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fr.o.m 2020-01-01 hanteras lägenhetsförteckningen av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ulf Nordström.

Trappstädningen har utförts av Städzon Sundsvall AB på entreprenad.

Snöröjning har utförts av Sundfrakt AB på entreprenad.

Omfattande renoveringar av föreningens fastigheter har utförts under år 1992/1993.

Renovering av vatten/avlopp kök samt utbyte av fönster har utförts under år 1995/1996.

Utbyte av lägenhetsdörrar har utförts under år 2006.

Dynamisk trapphusbelysning har installerats och trapphusmålning har utförts under år 2006.

Renovering av tak 1 punkthus under år 2007.

Renovering av tak under år 2008.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration har genomförts under år 2009.

Renovering av övre tvättstugor genomfördes under år 2011.

Schaktning för sättning av L-stöd inkl. återfyllning och asfaltering av plan genomfördes under år 2012.

Byte av garageportar har genomförts under år 2013-2014.

Låsbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen under år 2014.

Under år 2015 har bland annat iordningställande av lekplats och iordningställande av mur genomförts.

Under år 2016 har vissa fasadarbeten genomförts.

Under år 2017 har byte av radiatorventiler i samtliga hus genomförts. Dessutom har en ombyggnad av vaktmästeri till garage skett.

Under år 2018 har fortsatta byten av radiatorventiler genomförts. Dessutom har mur/puts/plattsättning genomförts på punkthus.

Under år 2019 har byte av balkongdörrar och tillhörande fönster genomförts.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 708 344 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 418 465 kronor.  
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel och de har belastat resultatet.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 18 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 188 stycken medlemmar.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2019-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2019-12-31 avseende bostadsrättslägenheterna uppgår till 588 kr/kvm och år.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 762	7 630	7 577	7 547
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 243	-448	207	175
Soliditet (%)	-6	2	3	2
Kassalikviditet (%)	366	428	423	341
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	442	792	642	492
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	588	577	577	566
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 897	2 927	2 958	2 989

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	447 758	159 744	791 569	-372 205	-447 683	579 183
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			150 000	-150 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-500 000	500 000		
Balanseras i ny räkning				-447 683	447 683	
Årets resultat					-2 242 849	-2 242 849
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>447 758</b>	<b>159 744</b>	<b>441 569</b>	<b>-469 887</b>	<b>-2 242 849</b>	<b>-1 663 665</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-469 887
årets förlust	-2 242 849
	<b>-2 712 736</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-2 962 736
	<b>-2 712 736</b>

Föreningens balanserade underskott beror på att byte av balkongdörrar och tillhörande fönster genomförts till en kostnad av 3 345 tkr, vilket har kostnadsförts i bokslut per 2019-12-31, i enlighet med K2 regelverket.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 761 860	7 629 926
Övriga rörelseintäkter		19 735	33 208
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 781 595</b>	<b>7 663 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 878 995	-5 747 478
Övriga externa kostnader	5	-310 569	-390 726
Personalkostnader	6	-390 646	-419 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 978	-965 978
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 546 188</b>	<b>-7 523 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 764 593</b>	<b>139 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		476	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 732	-587 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 256</b>	<b>-586 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 242 849</b>	<b>-447 683</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 242 849</b>	<b>-447 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 242 849</b>	<b>-447 683</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 028 197	24 994 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 028 197</b>	<b>24 994 175</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 028 197</b>	<b>24 994 175</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 363	769
Övriga fordringar	8	4 502 824	6 419 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	267 779	137 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 773 966</b>	<b>6 557 755</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		753 386	753 386
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>753 386</b>	<b>753 386</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 527 352</b>	<b>7 311 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 555 549</b>	<b>32 305 316</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		607 502	607 502
Yttre reparationsfond		441 569	791 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 049 071</b>	<b>1 399 071</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-469 887	-372 205
Årets resultat		-2 242 849	-447 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 712 736</b>	<b>-819 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 663 665</b>	<b>579 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	29 706 979	30 016 805
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 706 979</b>	<b>30 016 805</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	311 116	313 696
Leverantörsskulder		179 867	442 601
Skatteskulder		24 071	12 201
Övriga skulder	12	91 927	27 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	905 254	913 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 512 235</b>	<b>1 709 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 555 549</b>	<b>32 305 316</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014

40-50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	289 076	289 076
Hysesintäkter garage och p-platser	327 053	328 715
Hysesintäkter övriga	6 181	4 532
Årsavgifter bostäder	6 037 910	5 978 268
Årsavgifter lokaler	574 518	568 836
Rabatter ./.	-19 222	-15 360
Hysesbortfall ./.	-22 860	-22 740
Debiterade avgifter	569 204	498 599
Övriga rörelseintäkter	19 735	30 550
Vidarefakturering externt	0	2 658
	<b>7 781 595</b>	<b>7 663 134</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	708 344	945 519
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 418 465	555 980
	<b>4 126 809</b>	<b>1 501 499</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	187 534	169 602
Besiktning / Serviceavtal	8 932	38 763
Yttre skötsel / Snöröjning	233 824	455 103
Fastighetsel	651 854	608 740
Uppvärmning	1 573 734	1 556 719
Vatten	336 985	737 731
Sophämtning	275 545	288 759
Fastighetsförsäkring	126 948	120 910
Självrisk/reparation försäkringsskador	134 924	74 255
Kabel-TV / Internet	42 196	41 038
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	179 710	154 360
	<b>3 752 186</b>	<b>4 245 980</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	116 757	189 155
Revisionsarvode	900	800
Förvaltningsarvode	119 584	117 524
Övriga externa tjänster/kostnader	18 159	21 358
Övriga förbrukningsinventarier/material	55 169	61 889
	<b>310 569</b>	<b>390 726</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	97 200	103 000
Löner till fastighetsskötare	203 286	206 596
Semesterersättning	1 864	0
Löner/arvode vicevärd	33 300	40 850
Sociala avgifter	54 796	69 077
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	<b>390 646</b>	<b>419 723</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 200 051	43 200 051
Ingående anskaffningsvärden mark	1 394 000	1 394 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 594 051</b>	<b>44 594 051</b>
Ingående avskrivningar	-19 599 876	-18 633 898
Årets avskrivningar	-965 978	-965 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 565 854</b>	<b>-19 599 876</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 028 197</b>	<b>24 994 175</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 466 000	32 284 000
Taxeringsvärden mark	11 625 000	8 772 000
	<b>47 091 000</b>	<b>41 056 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	17 578	15 630
Andra kortfristiga fordringar	0	3 025
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 485 246	6 400 789
	<b>4 502 824</b>	<b>6 419 444</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 131	126 948
Förutbetald vattenavgift	51 551	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	69 895	10 594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 202	0
	<b>267 779</b>	<b>137 542</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,48	2022-09-01	6 295 100	6 359 500
Stadshypotek AB	1,40	2020-09-01	5 384 877	5 442 933
Stadshypotek AB	1,48	2023-09-01	6 304 200	6 368 040
Stadshypotek AB	1,53	3 mån bindn	2 383 280	2 409 616
Stadshypotek AB	1,25	2024-06-30	2 438 924	2 464 082
Stadshypotek AB	1,25	2024-06-30	2 434 964	2 460 080
Stadshypotek AB	1,74	2021-06-30	4 776 750	4 826 250
			<b>30 018 095</b>	<b>30 330 501</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-311 116	-313 696

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 462 515 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	41 910 000	41 910 000
	<b>41 910 000</b>	<b>41 910 000</b>

### Not 12 Övriga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	31 567	23 720
Källskatter	42 436	3 149
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 221	2 454
Övriga skulder till medlemmar/ hyresgäster	0	7 369
Förskottsinsbetald moms lokaler	-8 297	-9 654
	<b>91 927</b>	<b>27 038</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	21 094	21 312
Förskottsbetalda hyror och avgifter	629 799	606 067
Upplupna uppvärmningskostnader	176 537	186 736
Upplupna elavgifter	19 281	19 287
Upplupna renhållningsavgifter	51 006	17 045
Upplupna reparationer och underhåll	7 538	54 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 961
	<b>905 255</b>	<b>913 791</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Timrå 2020-03-02

  
Ivan Lindmark  
Ordförande

  
Monica Sjödin

  
Camilla Åslund

  
Ann-Christine Öberg

  
Rolf Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Arne Lindqvist  
Revisor

## **Revisionsberättelse 2019**

**för BRF Tallbacken Timrå**

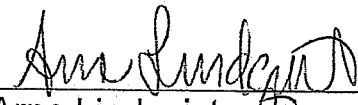
Undertecknad, som är vald till revisor i BRF Tallbackens förening i Timrå, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna samt kontrollerat bankkonton.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Timrå 24/3 -20

  
Arne Lindqvist, revisor  
BRF Tallbacken Timrå