

Årsredovisning

2018

Brf Tallbacken

Org nr 789200-1111

Styrelsen för Brf Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-04-23 bestått av:

| | | |
|--------------|---|--|
| Ordinarie | Ivan Lindmark Rikard Holmgren Ann-Christine Öberg Henrik Nygren Monica Sjödin | Ordf Ledamot, Vice ordf Fr.o.m 2018-12-01 Ledamot Vice ordfAvgått 2018-12-01 Sekreterare |
| Suppleanter | Anette Åslund Camilla Åslund | |
| Revisorer | | |
| Ordinarie | Arne Lindqvist | Förtroendevald |
| Suppleant | Alice Claesson | Förtroendevald |
| Valberedning | Styrelsen | |

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden.
Dessutom har ett informationsmöte hållits för föreningens medlemmar.
Vicevärd för föreningen har varit Ann-Christine Öberg.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ulf Nordström.
Trappstädningen har utförts av Städzon Sundsvall AB på entreprenad.
Snöröjning har utförts av Sundfrakt AB och av Söråker Tak & Byggservice 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 945 519 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 555 980 kronor.
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel och de har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 185 stycken medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 avseende bostadsrättslägenheterna uppgår till 577 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor).

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 7 630 | 7 577 | 7 547 | 7 528 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -448 | 207 | 175 | 74 |
| Soliditet (%) | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Kassalikviditet (%) | 428 | 423 | 341 | 324 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 150 | 150 | 150 | 150 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 792 | 642 | 492 | 492 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 577 | 577 | 566 | 566 |
| Lån kronor per kvm bostadsyta | 2 927 | 2 958 | 2 989 | 3 020 |

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 | 641 569 | -428 709 | 206 504 | 1 026 866 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 150 000 | -150 000 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 206 504 | -206 504 | |
| Årets resultat | | | | | -447 683 | -447 683 |
| Belopp vid årets utgång | 447 758 | 159 744 | 791 569 | -372 205 | -447 683 | 579 183 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -372 205 |
| årets förlust | -447 683 |
| | -819 888 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att | |
| reservering till yttre reparationsfond | 150 000 |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -500 000 |
| i ny räkning överföres | -469 888 |
| | -819 888 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 7 629 926 | 7 576 815 |
| Övriga rörelseintäkter | | 33 208 | 24 494 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 663 134 | 7 601 309 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -5 747 478 | -4 873 260 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -390 726 | -339 409 |
| Personalkostnader | 6 | -419 723 | -460 449 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -965 978 | -965 978 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 523 906 | -6 639 097 |
| Rörelseresultat | | 139 228 | 962 212 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 371 | 195 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -587 282 | -755 903 |
| Summa finansiella poster | | -586 911 | -755 708 |
| Resultat efter finansiella poster | | -447 683 | 206 504 |
| Resultat före skatt | | -447 683 | 206 504 |
| Årets resultat | | -447 683 | 206 504 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 24 994 175 | 25 960 153 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 994 175 | 25 960 153 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 994 175 | 25 960 153 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyres-, avgifts- och kundfordringar | | 769 | 339 |
| Övriga fordringar | 8 | 6 419 444 | 6 168 411 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 137 542 | 144 379 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 557 755 | 6 313 129 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 753 386 | 753 386 |
| Summa kassa och bank | | 753 386 | 753 386 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 311 141 | 7 066 515 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 305 316 | 33 026 668 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 607 502 | 607 502 |
| Yttre reparationsfond | | 791 569 | 641 569 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 399 071 | 1 249 071 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -372 205 | -428 709 |
| Årets resultat | | -447 683 | 206 504 |
| Summa fritt eget kapital | | -819 888 | -222 205 |
| Summa eget kapital | | 579 183 | 1 026 866 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 30 016 805 | 30 329 661 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 016 805 | 30 329 661 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 313 696 | 317 056 |
| Leverantörsskulder | | 442 601 | 417 428 |
| Skatteskulder | | 12 201 | 38 700 |
| Övriga skulder | 12 | 27 038 | 27 060 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 913 792 | 869 897 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 709 328 | 1 670 141 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 305 316 | 33 026 668 |

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

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 289 076 | 289 076 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 328 715 | 329 990 |
| Hysesintäkter övriga | 4 532 | 2 969 |
| Årsavgifter bostäder | 5 978 268 | 5 919 718 |
| Årsavgifter lokaler | 568 836 | 563 256 |
| Rabatter ./. | -15 360 | -15 360 |
| Hysesbortfall ./. | -22 740 | -22 332 |
| Debiterade avgifter | 498 599 | 509 498 |
| Övriga rörelseintäkter | 30 550 | 24 494 |
| Vidarefakturerering externt | 2 658 | 0 |
| | 7 663 134 | 7 601 309 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande reparationer | 945 519 | 477 516 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 555 980 | 631 938 |
| | 1 501 499 | 1 109 454 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 169 602 | 181 321 |
| Besiktning / Serviceavtal | 38 763 | 21 090 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | 455 103 | 134 356 |
| Fastighetsel | 608 740 | 623 579 |
| Uppvärmning | 1 556 719 | 1 501 584 |
| Vatten | 737 731 | 705 835 |
| Sophämtning | 288 759 | 264 586 |
| Fastighetsförsäkring | 120 910 | 112 999 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 74 255 | 23 930 |
| Kabel-TV / Internet | 41 038 | 40 165 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 154 360 | 154 360 |
| | 4 245 980 | 3 763 805 |

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 189 155 | 160 114 |
| Revisionsarvode | 800 | 800 |
| Förvaltningsarvode | 117 524 | 117 484 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 21 358 | 18 731 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 61 889 | 42 280 |
| | 390 726 | 339 409 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 103 000 | 101 600 |
| Löner till fastighetsskötare | 206 596 | 240 123 |
| Löner övriga | 0 | 4 250 |
| Löner/arvode vicevärd | 40 850 | 39 000 |
| Sociala avgifter | 69 077 | 75 276 |
| Premier för arbetsmarknadsförsäkringar | 200 | 200 |
| | 419 723 | 460 449 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 43 200 051 | 43 200 051 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 1 394 000 | 1 394 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 594 051 | 44 594 051 |
| Ingående avskrivningar | -18 633 898 | -17 667 920 |
| Årets avskrivningar | -965 978 | -965 978 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 599 876 | -18 633 898 |
| Utgående redovisat värde | 24 994 175 | 25 960 153 |
| Taxeringsvärden byggnader | 32 284 000 | 32 284 000 |
| Taxeringsvärden mark | 8 772 000 | 8 772 000 |
| | 41 056 000 | 41 056 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 15 630 | 15 631 |
| Andra kortfristiga fordringar | 3 025 | 0 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 6 400 789 | 6 152 780 |
| | 6 419 444 | 6 168 411 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 126 948 | 120 910 |
| Förutbetald kabel-TV | 10 594 | 10 329 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 13 140 |
| | 137 542 | 144 379 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,48 | 2022-09-01 | 6 359 500 | 6 423 900 |
| Stadshypotek AB | 1,40 | 2020-09-01 | 5 442 933 | 5 500 989 |
| Stadshypotek AB | 1,48 | 2023-09-01 | 6 368 040 | 6 434 400 |
| Stadshypotek AB | 1,476 | 3 mån bindn | 2 409 616 | 2 435 952 |
| Stadshypotek AB | 2,69 | 2019-06-30 | 2 464 082 | 2 489 886 |
| Stadshypotek AB | 2,69 | 2019-06-30 | 2 460 080 | 2 485 840 |
| Stadshypotek AB | 1,74 | 2021-06-30 | 4 826 250 | 4 875 750 |
| | | | 30 330 501 | 30 646 717 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -313 696 | -317 056 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 762 021 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 41 910 000 | 41 910 000 |
| | 41 910 000 | 41 910 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Mervärdesskatt | 23 720 | 22 534 |
| Källskatter | 3 149 | 1 402 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 2 454 | 2 454 |
| Övriga skulder till medlemmar/ hyresgäster | 7 369 | 7 272 |
| Förskottsinsbetald moms lokaler | -9 654 | -6 602 |
| | 27 038 | 27 060 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 21 312 | 30 760 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 606 067 | 517 267 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 186 736 | 191 202 |
| Upplupna elavgifter | 19 287 | 42 565 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 17 045 | 46 424 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 54 383 | 41 680 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 961 | 0 |
| | 913 791 | 869 898 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

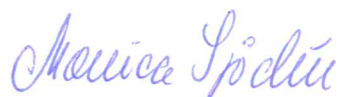
Timrå 2019- 02-28



Ivan Lindmark
Ordförande



Rikard Holmgren



Monica Sjödén



Camilla Åslund



Ann-Christine Öberg

Revisionsberättelse

för

Brf Tallacken

Undertecknande revisorer, valda att granska bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltningen, får härmed avlämna revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Vi har granskat föreningens räkenskaper samt tagit del av protokoll och andra handlingar som utvisar föreningens ekonomiska ställning och förvaltning.

Under revisionen har icke framkommit anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Timrå den 8/4-19


Arne Lindqvist