

Brf Taberg 7
Org nr 702002-8143

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-27 och därpå följande konstituering, haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Jonas Nyström	Ordförande	2021
David Eriksson	Ledamot	2020 (Avflyttad juni 2019)
Oliver Nordström	Ledamot	2021
Albin Lindau	Ledamot	2021
Jens Larsson	Suppleant	2020
Filip Hammarlund	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 3 protokollfört sammanträden, samt ett konstitueranden efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Taberg 7, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan jämte vind och källare. Bostadshuset rymmer 10 lägenheter fördelade enligt följande:

4 st 1 rum och kök med matplats

6 st 2 rum och kök med matplats

Total boyta: 480 m²

Nybyggnadsår respektive värdeår 1935.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen har ej p-platser eller garage.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastighetsskötsel och lokalvård sköts av föreningens medlemmar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen genomfört en rad åtgärder för att få en bättre överblick av vår fastighet och vår förening.

Det arbetet visade att det kommer behöva genomföras ett antal punkter, stora som små, för att vår fastighet ska fortsätta vara ett så bra hus som möjligt att bo i även framåt. Bland annat håller en ny underhållsplan att tas fram.

Mot bakgrund av detta landade därför styrelsen i en höjning av avgiften i föreningen med 5 %, vilket genomfördes vid årsskiftet. Detta för att möta ökade kostnader och samtidigt även kunna bygga upp en något större buffert för eventuella oförutsedda utgifter.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	348 194	345 468	303 060	303 060
Resultat efter finansiella poster	kr	-33 074	-11 859	-117 178	7 275
Soliditet	%	21	22	22	41
Likviditet	%	414	414	355	381
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	720	720	631	631
Låneskuld per totala kvm	kr	3 467	3 476	3 485	1 715
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	182	194	180	176
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	110 640	594 286	36 982	-237 415	-11 859
Reservering till yttre fond			24 000	-24 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-11 859	11 859
Årets resultat					<u>-33 074</u>
Belopp vid årets utgång	110 640	594 286	60 982	-273 274	-33 074



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-273 274
Årets resultat	-33 074
	-306 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	70 000
I ny räkning balanseras	-376 348
	-306 348

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-33 074
Dispositioner	-70 000
Årets resultat efter dispositioner	-103 074

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

130 982



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	348 194	345 468
Summa rörelseintäkter		348 194	345 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-214 395	-224 198
Övriga externa kostnader	4	-73 904	-40 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 380	-71 380
Summa rörelsekostnader		-359 679	-335 610
Rörelseresultat		-11 485	9 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 455	6 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 044	-28 083
Summa finansiella poster		-21 589	-21 717
Resultat efter finansiella poster		-33 074	-11 859
Årets resultat		-33 074	-11 859
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-33 074	-11 859
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 000	-24 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-103 074	-35 859



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

1 833 237

1 904 617

Summa materiella anläggningstillgångar

1 833 237

1 904 617

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 000

1 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 000

1 000

Summa anläggningstillgångar

1 834 237

1 905 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

2 568

2 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 841

29 838

Klientmedel i SHB

353 088

297 248

Summa kortfristiga fordringar

375 497

330 054

Kassa och bank

Kassa och Bank

634

1 423

Summa kassa och bank

634

1 423

Summa omsättningstillgångar

376 131

331 477

Summa tillgångar

2 210 368

2 237 094

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	110 640	110 640
Upplåtelseavgifter	594 286	594 286
Fond för yttre underhåll	60 982	36 982

Summa bundet eget kapital

765 908 741 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-273 274	-237 415
Årets resultat	-33 074	-11 859

Summa fritt eget kapital

-306 348 -249 274

Summa eget kapital

459 560 492 634

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 659 944	1 664 296
-----------------------------	------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

1 659 944 1 664 296

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 352	4 352
Leverantörsskulder		23 710	16 962
Övriga skulder	10	442	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 360	58 850

Summa kortfristiga skulder

90 864 80 164

Summa eget kapital och skulder

2 210 368 2 237 094



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,7%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	345 468	345 468
Övriga intäkter	2 726	0
Brutto	348 194	345 468
Summa nettoomsättning	<u>348 194</u>	<u>345 468</u>



Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	50	0
Reparationer, löpande underhåll	26 872	31 756
Elavgifter	16 287	15 386
Uppvärmning	87 301	92 941
Vatten och avlopp	13 586	15 265
Renhållning	2 380	7 016
Försäkringar	10 169	9 803
Tomträttsavgäld	36 800	36 800
Kabel-TV / Internet	1 860	1 861
Övriga fastighetskostnader	5 320	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 770	13 370
Summa driftskostnader	<u>214 395</u>	<u>224 198</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	579	0
Kommunikation	2 535	3 435
Revision	10 600	10 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	23 605	23 220
Övriga förvaltningskostnader	2 091	2 377
Konsultarvoden	33 994	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>73 904</u>	<u>40 032</u>



Not 5 Finansiella intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	448	366
Övriga ränteintäkter	7	0
Utdelning MBF	7 000	6 000
Summa finansiella intäkter	<u>7 455</u>	<u>6 366</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 685 882	2 685 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 685 882	2 685 882
Ingående ackumulerade avskrivningar	-781 265	-709 885
Årets avskrivningar	-71 380	-71 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-852 645	-781 265
Utgående planenligt värde	<u>1 833 237</u>	<u>1 904 617</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 833 237</u>	<u>1 904 617</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 712 000	4 159 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	3 840 000
	<u>10 312 000</u>	<u>7 999 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>10 312 000</u>	<u>7 999 000</u>
	<u>10 312 000</u>	<u>7 999 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	234	234
Skattefordringar	2 334	2 734
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 568</u>	<u>2 968</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,55	2020-06-29	850 000
SHYP	1,95	2022-10-29	426 296
SHYP	1,90	rörlig 3-mån	388 000
Summa:			1 664 296
Avgår kortfristig del			-4 352
Summa skulder till kreditinstitut			1 659 944
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			1 642 536



Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

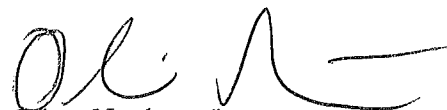
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>1 673 000</u>	<u>1 673 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>1 673 000</u>	<u>1 673 000</u>

Not 10 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	<u>442</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>442</u>	<u>0</u>

Stockholm 2020-02-24

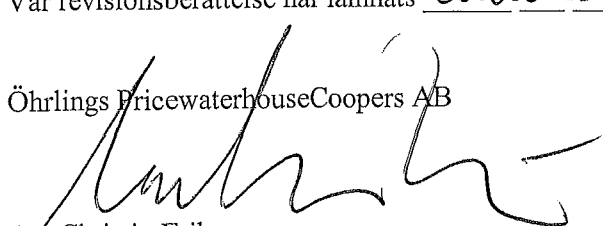

Jonas Nyström
Ordförande


Oliver Nordenström


Albin Lindau

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taberg 7, org.nr 702002-8143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taberg 7 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 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 revisorssed 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.

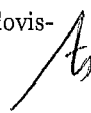
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Taberg 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisorssed 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Västerås den 29 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor