

Årsredovisning för

HSB Brf Tallen i Märsta

714800-2558

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta, 714800-2558, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången för år 2020 då föreningen tidigare har redovisat enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna med beteckningarna Valsta 3:9-3:16 som byggdes år 1968-1969. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. Från den 1 januari 2007 har Brf Tallen utökat sin fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

På fastigheterna finns 20 bostadshus med tillsammans 60 trapphus med adresserna Baldergatan 3-46 och Idungatan 1-43. Det finns också 2 st grovsopscontainrar och 2 st källsorteringshus samt 4 st djupbehållare för hushållsavfall och 4 st djupbehållare för matavfall.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Lägenheter	408	31858 kvm (varav 3 hyresrätter, 240kvm)
Lokaler (ink förråd)	115	
P-platser	436	Avgiftsbelagda

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband. I och med avtalet med Ownit och ComHem, har alla boende i Tallen tillgång till bredband på 100 mb/s och digital-TV, ComHems åtta favoriter. För dessa två tjänster tas en obligatorisk medieavgift på 100 kr/månad och lägenhet.

I föreningen finns:

- bastu och gym
- föreningslokal att hyra
- hobbylokal (snickarbod)
- byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra)
- gästlägenhet, som kan hyras för 500 kr per natt

Föreningen har en expedition som bemannas av en förvaltare varje helgfri onsdag mellan kl 15-19.

CG

Förvaltning

Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) har ansvarat för den tekniska förvaltningen samt bemannat expeditionen.

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för ekonomisk administration enligt avtal med Brf Tallen.

Fastighets- och mark/trädgårdsskötsel har varit utlagda på entreprenad till Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC).

Städning har varit utlagda på entreprenad till Breddens Ekonomistäd som under året blivit uppköpta av Public Clean som tagit över avtalet.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ibrahim Khalifa

Thomas Hammar

Veronica Ytterberg

Magnus Granhagen

Lars-Åke Eriksson

Sina Esmaili

Bengt Andersson

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot (avgick 2020-12-28)

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Madeleine Callert

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ibrahim Khalifa, Thomas Hammar samt för suppleanten Madeleine Callert.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ibrahim Khalifa, Thomas Hammar, Veronica Ytterberg och Madeleine Callert, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 524 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2020

På grund av Covid-19 har det inte varit möjligt att på ett säkert sätt genomföra de sedvanliga aktiviteterna och resorna som föreningen normalt gör.

Aktiviteter som har genomförts inkludera

Erbjudit samtliga boende som är i en riskgrupp för Covid-19 stöd med enklare ärenden, så som exempelvis inköp

Tallens byteslokal, där man kan hämta eller lämna saker som kan vara till nytta och glädje, har varit

öppen varje onsdag under våren, men endast lite sporadiskt under hösten på grund av Covid-19

Tallens infoblad har givits ut under året

Tallens expedition har varit öppen varje helgfri onsdag kl. 15-19

Olovliga upplåtelser i andra hand

Under året har föreningen aktivt arbetat med att komma tillrätta med olovliga upplåtelser i andra hand som sker i området. Arbetet har inneburit att föreningen tecknat en överenskommelse med ägarna till drygt 10 stycken lägenheter om en frivillig försäljning av lägenheten.

66

Arbetet har för föreningen inneburit kostnader för juridisk konsultation. I de fall en överenskommelse har tecknats med innehavaren har föreningen krävt full ersättning för de utgifter föreningen har haft rörande den olovliga upplåtelsen.

Två stycken ansökan om medlemskap har nekats under året.

Revisorer

Revisorer har varit Patric Munter vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sirpa Kurvinen och Anitta Gustafsson med Sirpa Kurvinen som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Föreningens representanter vid HSB Norra Stor-Stockholms stämma har varit Ibrahim Khalifa, Thomas Hammar, Magnus Granhagen, Veronica Ytterberg och Lars-Åke Eriksson med Madeleine Callert och Sina Esmaeli som ersättare.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	22 397	22 397	21 854	21 875	21 870
Årets resultat, tkr	1 160	-1 025	2 741	4 197	1 337
Fond för yttre underhåll, tkr	15 126	14 871	13 024	8 985	8 755
Belåning, kr/kvm totalyta	329	333	441	467	493
Räntekänslighet*	0,5	1,0	-	-	-
Soliditet, %	56	64	61	59	54
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	646	646	646	646	646
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	96	56	-	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 090 000	13 419 200	14 870 834	2 432 268	-1 025 352
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			255 193	-1 280 545	1 025 352
Årets resultat					1 159 916
	8 090 000	13 419 200	15 126 027	1 151 723	1 159 916

Ch

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020. I enlighet med den lagändring som gjordes på grund av Covid-19 erbjöds även möjligheten till poströstning. Till stämman hade 35 medlemmar poströstat och 21 medlemmar deltog fysiskt, totalt deltog 56 medlemmar på stämman antingen genom närvaro eller poströst.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utbetalas till styrelsen om 2,5 prisbasbelopp per år.

Sammanträdesersättningen per bevisat möte skall vara 1,44% av inkomstbasbeloppet för möten som pågår mindre än fem timmar och 2,40 procent av inkomstbasbeloppet för möten som pågår under fem timmar eller mer.

Övrig ersättning utbetalas med 0,53 procent av inkomstbasbeloppet per timme, dock högst 4,32 procent av inkomstbasbeloppet per dygn, för arbete där representation från styrelsen bedöms värdefull enligt gällande riktlinjer.

Arvoden till föreningsvalda revisorer utgår med 0,16 prisbasbelopp per år.

Stämman godkände också en ersättning på 0,11 prisbasbelopp till valberedningen för dess arbete.

Föreningsstämman beslutade att genomföra en renovering av garagen på Baldergatan och Idungatan. Renoveringen kommer att delas upp i tre etapper för att minska antalet parkerings- och garageplatser som stängs av samtidigt. Projektet beräknas pågå i ca 18-20 månader, med start under 2020.

Föreningsstämman beslutade även att installera solceller på föreningens hus och att föreningen övergår till en gemensam elavtal, med individuell mätning och debitering (IMD). Detta innebär att föreningen levererar el till samtliga hushåll, från bland annat den solcellsanläggning som installeras, och att hushållen debiteras för den faktiska el de använder.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 408 lägenheter har under året 39 st överlåtits.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2020

Anlagt c:a 100 tillfälliga parkeringsplatser som ersättningsplatser under garagerenoveringen
Påbörjat garagerenoveringen
Påbörjat installation av solceller och övergång till kollektiv elanslutning med individuell mätning och debitering (IMD)
Påbörjat renovering/utbyte av samtliga undercentraler
Upprustning av lekplatserna på samtliga gårdar
Fyllt på sand i leksandlådor
Översyn, ansning och borttagning av dåliga och sjuka träd
Bytt samtliga pollare
Bytt ljuskällor på samtliga lyktstolpar till LED
Bytt armaturer i samtliga entréer
Installerat elektroniskt passersystemet i drop-in och grovtvättstugan
Byggt en ny cementtrappa som ersättning för den gamla med slipers på gården Idungatan 1-17
Ansatt/tagit bort buskar och småträd som växte vid balkonger.
Tagit bort spaljeväxter på fasaden
Påbörjat arbetet med att åtgärda avvikelser i OVK
Inventering av förråd och lokaler

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2016. Årsavgiften för bostadsrätterna kommer att höjas med 6% från och med 2021-01-01.

Det var ingen höjning av hyrorna för hyresrättslägenheterna för år 2020.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

CG

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 151 723
Årets resultat	1 159 916
	2 311 639
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	2 311 639
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 129 186
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-182 000
Balanserat resultat efter disposition	3 258 825
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	15 126 027
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-947 186
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	14 178 841

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

CG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	22 396 517	22 396 827
		22 396 517	22 396 827
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-18 845 446	-19 969 886
Planerat underhåll	4	-1 129 186	-1 244 807
Fastighetsskatt		-605 665	-584 446
Avskrivningar	5	-759 261	-1 555 620
Rörelseresultat		1 056 959	-957 932
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-137 491	-169 684
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	240 448	102 264
Årets resultat		1 159 916	-1 025 352

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	29 131 250	29 890 511
Pågående nyanläggningar	9	11 825 128	-
Mark		3 150 000	3 150 000
		<u>44 106 378</u>	<u>33 040 511</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 106 878</u>	<u>33 041 011</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 812	30 403
Avräkningskonto HSB		6 969 206	4 266 116
Övriga fordringar	11	484 996	484 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 033 894	1 004 708
		<u>8 512 908</u>	<u>5 786 226</u>
Kassa och bank		<u>16 669 166</u>	<u>20 059 762</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>25 182 074</u>	<u>25 845 988</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 288 952</u>	<u>58 886 999</u>

Ch

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 090 000	8 090 000
Upplåtelseavgifter		13 419 200	13 419 200
Fond för yttre underhåll		15 126 027	14 870 834
		<u>36 635 227</u>	<u>36 380 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 151 723	2 432 268
Årets resultat		1 159 916	-1 025 352
		<u>2 311 639</u>	<u>1 406 916</u>
Summa eget kapital		<u>38 946 866</u>	<u>37 786 950</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>4 762 350</u>	<u>10 484 890</u>
		4 762 350	10 484 890
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 722 540	122 540
Leverantörsskulder		11 098 479	2 150 336
Skatteskulder		91 273	63 046
Övriga skulder	16	5 232 720	5 109 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>3 434 724</u>	<u>3 170 007</u>
		25 579 736	10 615 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 288 952</u>	<u>58 886 999</u>

66

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 159 916	-1 025 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	759 261	1 555 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 919 177	530 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 593	-689 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 364 577	981 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 260 161	821 958
Investeringsverksamheten		
Nyupplåtelse		3 135 000
Investeringar i fastigheter	-11 825 128	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 825 128	3 135 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-122 540	-2 747 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 540	-2 747 540
Årets kassaflöde	-687 507	1 209 418
Likvida medel vid årets början	24 325 878	23 116 460
Likvida medel vid årets slut	23 638 371	24 325 878
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 969 206	4 266 116
Kassa och bank	16 669 165	20 059 762
	23 638 371	24 325 878

Ca

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången för år 2020 då föreningen tidigare har redovisat enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag K2). Föreningen har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2019.

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2044
Ombyggnader	Komponentavskrivning	5,0	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 5 600 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

66

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	118 250	80 000
Mötesarvode	85 668	61 530
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	21 600	-
Arvode föreningsvald revisor	14 454	7 266
Övriga arvoden och ersättningar	50 384	29 312
Bilersättningar	148	261
Utbildning och konferenser	20 346	89 268
Sociala kostnader	91 230	45 490
Medlemsaktiviteter, fritidsverksamhet	2 360	38 734
	404 440	351 861

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	20 420 568	20 354 330
Hysesintäkter bostäder	227 009	306 693
Hysesintäkter lokaler	412 260	405 487
Hysesintäkter garage och p-platser	1 247 392	1 275 508
Försäkringsersättning	137 784	70 748
Övriga intäkter	899 845	929 326
	23 344 858	23 342 092

Avgår		
Avsättning till fond för inre underhåll	-948 341	-945 265
	22 396 517	22 396 827

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 380 657	3 309 568
Löpande underhåll	2 145 958	3 258 340
El	860 282	1 017 209
Uppvärmning	4 696 732	5 070 413
Vatten	1 521 491	891 429
Sophämtning	1 098 365	940 817
Fastighetsförsäkring	511 999	363 273
Städning	868 795	810 628
Förvaltningskostnader	2 008 832	1 490 025
Extern revision	25 500	24 850
Personalkostnader	404 440	351 861
Kabel-TV	783 597	779 138
Bredband	204 000	204 000
Vinterskötsel	180 908	240 542
Övrig drift	1 153 890	1 217 793
	18 845 446	19 969 886

Ch

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder		24 890
Utfört underhåll lokaler		24 334
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	307 788	126 043
Utfört underhåll installationer	343 631	24 875
Utfört underhåll huskropp utvändigt	68 750	
Utfört underhåll mark	314 255	341 675
Utfört underhåll garage och parkering		265 844
Utfört underhåll övrigt	94 762	437 146
	1 129 186	1 244 807

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	759 261	1 555 620
	759 261	1 555 620

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	235 572	97 787
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 487	3 069
Övriga ränteintäkter	1 389	1 408
	240 448	102 264

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	136 633	163 171
Övriga räntekostnader	858	6 513
	137 491	169 684

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	60 054 140	60 054 140
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 054 140	60 054 140
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 163 629	-28 608 009
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-759 261	-1 555 620
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-30 922 890	-30 163 629
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 131 250	29 890 511
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	254 000 000	254 000 000
Byggnader - lokaler	1 912 000	1 912 000
	255 912 000	255 912 000
Mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Mark - lokaler	351 000	351 000
	95 351 000	95 351 000
Summa taxeringsvärde	351 263 000	351 263 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		-
Årets anskaffningar	11 825 128	-
Redovisat värde vid årets slut	11 825 128	-

De pågående projekten avser investering av solceller och renovering av garage.

Solcellsprojektet beräknas vara klart under kvartal 2 2021 och garagerenoveringen under kvartal 3 2022.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

67

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	484 996	484 999
	484 996	484 999

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	247 520	246 896
Fastighetsförsäkring	786 374	-
Förutbetald fastighetsskötsel	-	757 812
	1 033 894	1 004 708

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resursbank	-	6 335 552
Swedbank	6 410 774	3 664 210
Collector Bank	5 118 349	5 060 000
Marginalen Bank	5 140 043	5 000 000
	16 669 166	20 059 762

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	201478	1,21	2021-12-30	5 600 000	5 600 000
Stadshypotek	240939	1,3	2022-07-30	2 799 940	2 899 940
Stadshypotek	291627	1,52	2023-04-30	2 084 950	2 107 490
				10 484 890	10 607 430
Lån som förfaller under nästkommande år 2021				-5 600 000	
Nästa års beräknade amortering				-122 540	-122 540
				4 762 350	10 484 890
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				9 872 190	9 994 730

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	45 267 400	45 267 400
Varav obelånade	-22 809 300	-28 561 800
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	22 458 100	16 705 600

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	122 540	122 540
Omförhandling av lån under år 2021	5 600 000	-
	5 722 540	122 540

Ch

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	5 221 787	5 085 750
Övriga kortfristiga skulder	10 933	23 480
	5 232 720	5 109 230

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

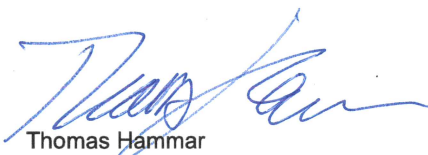
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden inkl sociala kostnader	335 067	161 141
Förutbetalda hyror och avgifter	1 935 961	1 765 362
Upplupna räntekostnader	8 708	8 952
Upplupen el	78 861	91 048
Upplupen vatten	374 886	-
Upplupen värme	579 336	659 354
Upplupen sophämtning	12 590	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 315	484 150
	3 434 724	3 170 007

Ch

Märsta 2021-^{04.01}-----



Ibrahim Khalifa



Thomas Hammar



Veronica Ytterberg



Magnus Granhagen

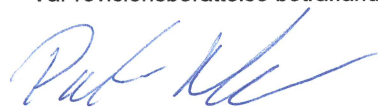


Lars-Åke Eriksson



Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{04.08}-----



Patric Munter
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Cornelia Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

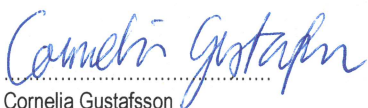
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

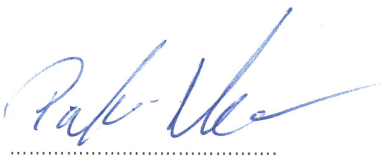
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Märsta den 8/4/ 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patric Munter
Av föreningen vald revisor