

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tallstigen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallstigen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 8,7 procent. Samfälligheten förvaltar familjebostäder.

Styrelsen

Nils Magnus Kämpe	Ledamot
Hans Peter Li Engnell	Ledamot
Lars Anders Nykvist	Ledamot
Mercedes Velarde-Alvarez	Ledamot
Annette Emelie N Zackariasson	Ledamot
Markus Alexander Blomqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

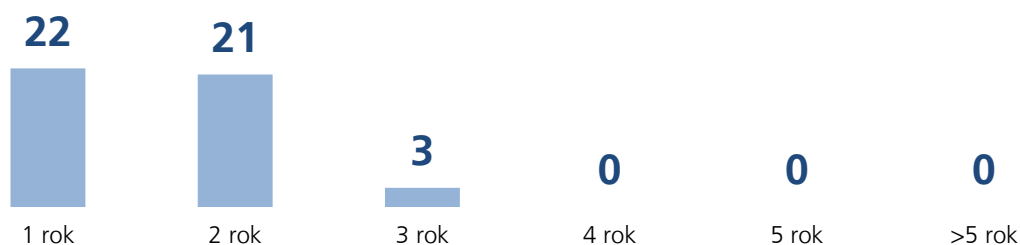
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 176 m², varav 2 040 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gärdesholmen AB	45 m ²	Löpande 1 mån uppsägn

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av källardörrar	2016	Byte av trasiga och gamla dörrar
Isolering	2016	Ny och tilläggsisolering av vinden
Fönsterrenovering	2016	Byte av ytterfönster, nu treglas
Tätning av kortsida	2016	Förhindra dagvattenintrång
Planerat underhåll	År	Kommentar
Schaktning av kortsida	2017	Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
Byte av elservis och elstam	2017	Byte av huvudledning, mätartavlor, servicentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
Byte av avloppsstam	2017	Byte av avloppsstam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
Målning av trapphus	2018	Målning av alla trapphus
Helmålning av källare	2018	Målning av hela källaren inkl undercentral, cykelrum m.m.
Tvättning av balkongskärmar	2019	Tvätta och laga balkongskärmar
Målning av entréportar	2019	Måla och olja entréportarna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB

Övrig information

På föreningsstämman den 16 maj beslutades om ett arvode för styrelsen att inom sig fördela på 1,5 prisbasbelopp (66 450 kr), vilket var en höjning med ett halvt prisbasbelopp. Under våren hölls en gemensam städdag.

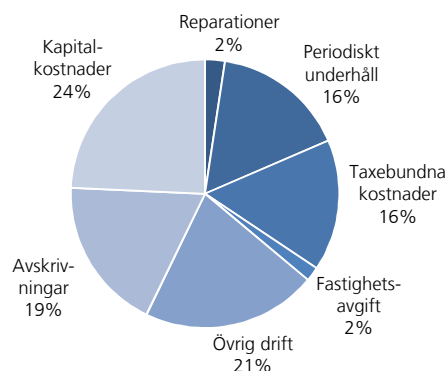
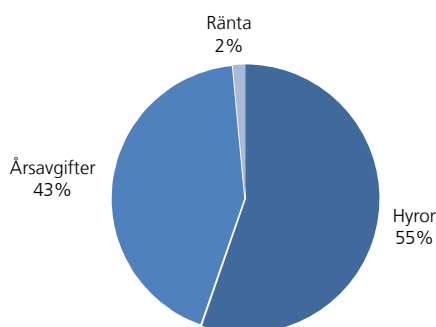
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året fått in stora kapitalbelopp till följd av försäljning av två lägenheter. I september 2017 kommer de återstående lånen på 28,8 miljoner kr att omförhandlas. Då räknar styrelsen med att kunna göra betydande amorteringar och därigenom få ned räntekostnaderna avsevärt. Av detta skäl finns inga planer på förändrade avgifter under 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 799 894	11 238 747
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 799 977	1 767 643
Finansiella intäkter	26 637	29 377
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 567
Medlemsinsatser	5 050 000	2 141 391
Ökning av kortfristiga skulder	163 296	0
	7 039 910	3 939 978
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 069 683	1 320 304
Finansiella kostnader	879 191	954 267
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 143 876	0
Ökning av kortfristiga fordringar	678	0
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 261
	4 093 428	7 378 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 746 375	7 799 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 946 481	3 438 853

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten genomfördes under verksamhetsåret 2016:

- En fönsterrenovering
- En tätning inifrån gjordes vid husets ena gavel för att förhindra inflöde av dagvatten.
- Trasiga och slitna källardörrar byttes ut
- Vinden tilläggsisolerades och fick ny isolering där sådan saknades

Styrelsen beställde en underhållsplan från förvaltaren SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 8 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	496
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 291	1 333
Lån/m ² bostadsrättsyta	20 601	21 208
Elkostnad/m ² totalyta	16	12
Värmekostnad/m ² totalyta	188	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	404	443
Soliditet (%)	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 793	-1 162
Nettoomsättning (tkr)	1 800	1 766

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 040 m² bostäder och 136 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 378 115	2 116 533	0	29 261 582
Upplåtelseavgifter	5 322 583	2 933 467	0	2 389 116
Fond för yttre underhåll	2 950 702	194 400	28 151	2 728 151
S:a bundet eget kapital	39 651 400	5 244 400	28 151	34 378 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 814 347	-194 400	-1 189 819	-430 128
Årets resultat	-1 793 403	-1 793 403	1 161 668	-1 161 668
S:a ansamlad förlust	-3 607 750	-1 987 803	-28 151	-1 591 796
S:a eget kapital	36 043 650	3 256 597	0	32 787 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 793 403
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 619 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 400
summa balanserat resultat	-3 607 750

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

582 569
-3 025 181

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 799 977	1 765 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 710
Summa rörelseintäkter		1 799 977	1 767 643
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 668 159	-1 077 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 713	-174 794
Personalkostnader	Not 6	-157 812	-68 437
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 142	-684 118
Summa rörelsekostnader		-2 740 825	-2 004 422
RÖRELSERESULTAT		-940 848	-236 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 637	29 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 191	-954 267
Summa finansiella poster		-852 554	-924 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 793 403	-1 161 668
ÅRETS RESULTAT		-1 793 403	-1 161 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	54 541 022	54 068 288
Summa materiella anläggningstillgångar	54 541 022	54 068 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 541 022	54 068 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 505 809	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	51 289	50 616
Summa kortfristiga fordringar	5 557 098	51 224
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 241 180	7 691 284
SBC klientmedel i SHB	0	108 610
Summa kassa och bank	5 241 180	7 799 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 798 277	7 851 118
SUMMA TILLGÅNGAR	65 339 299	61 919 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 700 698	31 650 698
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 950 702	2 728 151
Summa bundet eget kapital		39 651 400	34 378 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 814 347	-430 128
Årets resultat		-1 793 403	-1 161 668
Summa fritt eget kapital		-3 607 750	-1 591 796
SUMMA EGET KAPITAL		36 043 650	32 787 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	28 800 000	28 800 000
Summa långfristiga skulder		28 800 000	28 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		85 836	100 964
Skatteskulder		126 606	62 688
Övriga skulder		40 810	32 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	242 397	135 706
Summa kortfristiga skulder		495 649	332 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 339 299	61 919 406

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	200 år	200 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	100 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	-
Fastighetsel	50 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	789 690	684 066
Årsavgifter - bortfall	0	-10 570
Hyror bostäder	918 761	998 877
Hyror lokaler	85 426	63 460
Hyror förråd	6 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	30 007
Öresutjämnig	100	94
	1 799 977	1 765 933

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	1 710
	0	1 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 750	49 499
	Fastighetsskötsel beställning	18 936	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	16 248
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 091	7 650
	Snöröjning/sandning	21 069	0
	Städning entreprenad	46 558	41 417
	Städning enligt beställning	7 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 800	12 002
	Myndighetstillsyn	5 940	0
	Gård	1 445	0
	Förbrukningsmateriel	850	1 642
	Störningsjour och larm	4 126	0
		193 440	128 457
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	18 750	0
	Hyreslägenheter	24 902	23 290
	Lokaler	0	3 406
	Gemensamma utrymmen	0	4 047
	Tvättstuga	1 730	10 084
	Källare	11 823	2 140
	Entré/trapphus	22 655	0
	Lås	0	800
	VVS	2 130	34 251
	Värmeanläggning/undercentral	2 079	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 735	8 575
	Mark/gård/utemiljö	0	10 942
	Vattenskada	0	3 804
		87 804	101 338
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	173 342	0
	Hyreslägenheter	57 511	0
	Tvättstuga	21 038	57 061
	Vind	237 556	0
	Källare	0	41 411
	Entré/trapphus	87 216	0
	Lås	5 906	89 887
		582 569	188 359
Taxebundna kostnader			
	El	35 474	25 032
	Värme	408 886	294 668
	Vatten	68 930	66 017
	Sophämtning/renhållning	48 512	41 268
	Grovsopor	10 550	0
		572 352	426 985
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	20 282	20 158
	Tomträttsavgäld	115 000	115 000
	Kabel-TV	11 146	12 440
	Bredband	21 648	21 648
		168 076	169 246
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 918	62 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 668 159	1 077 073

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	545	1 228
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 455
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	16 250
	Föreningskostnader	0	37 651
	Styrelseomkostnader	3 198	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 958	0
	Förvaltningsarvode	66 210	110 366
	Förvaltningsarvodena övriga	4 863	2 188
	Administration	4 649	986
	Korttidsinventarier	6 480	0
	Konsultarvode	132 685	0
	Föreningsavgifter	0	2 271
	Övriga driftskostnader	8 250	2 400
		243 713	174 794
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	120 083	52 075
	Sociala kostnader	37 729	16 362
		157 812	68 437
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	0	684 118
	Stomme och grund	338 868	0
	Yttertak	54 949	0
	Fasader/balkonger	38 464	0
	Fönster/dörrar och portar	19 065	0
	Stamledningar VA	54 949	0
	Värmesystem	76 929	0
	Fastighetsel inkl. svagström	87 919	0
		671 142	684 118

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 949 207	54 949 207
	Nyanskaffningar	1 143 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 093 083	54 949 207
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-880 919	-196 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-671 142	-684 118
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 552 061	-880 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	-54 541 022	54 068 288
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 131 000	16 783 000
	Taxeringsvärde mark	12 428 000	11 368 000
		32 559 000	28 151 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	27 600 000
	Lokaler	559 000	551 000
		32 559 000	28 151 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	613	608
	Klientmedel hos SBC	5 505 196	0
		5 505 809	608
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	14 273	13 146
	Kabel-TV	2 854	2 786
	Bredband	5 412	5 412
	Tomträttsavgäld	28 750	28 750
	Övrigt	0	522
		51 289	50 616

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 728 151	0
	Omföring övrig avsättning	0	2 700 000
	Reservering enligt stadgar	194 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	28 151	28 151
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 950 702	2 728 151

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Ålandsbanken	3,000 %	28 800 000	28 800 000	2017-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		28 800 000	28 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			28 800 000	28 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 800 000	33 800 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med underhållsplanen som grund beslutades om och budgeterades för följande underhållsarbeten under 2017.

- Ny avloppsstam i källaren, inklusive en separat stam för dagvattnet. Offert har godkänts av styrelsen.
- Ny el i källaren. Byte av huvudledning, mätartavlor, serviscentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus. Offert har godkänts av styrelsen.
- Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	4 250	0
	El	5 086	0
	Värme	49 730	0
	Extern revisor	16 500	20 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 875	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	151 956	115 706
		242 397	135 706

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 18 / 4 2017



Nils Magnus Kämpe
Ledamot



Hans Peter Li Engnell
Ledamot



Lars Anders Nykvist
Ledamot



Mercedes Velarde-Alvarez
Ledamot



Annette Emelie N Zackariasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallstigen, org.nr 769622-7490.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

C

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

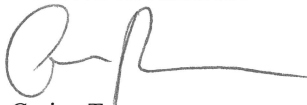
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	825 500	789 690
Hyror bostäder	888 600	918 761
Hyror lokaler	85 400	85 426
Hyror förråd	6 000	6 000
Öresutjämning	0	100
Övriga intäkter	-1 500	0
	1 804 000	1 799 977
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	-41 500	-40 750
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-18 936
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-35 091
Snöröjning/sandning	-15 000	-21 069
Städning entreprenad	-35 000	-46 558
Städning enligt beställning	0	-7 875
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-10 800
Myndighetstillsyn	0	-5 940
Gård	-2 000	-1 445
Förbrukningsmateriel	-2 000	-850
Störningsjour och larm	-2 000	-4 126
	-131 500	-193 440
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-100 000	-18 750
Hyreslägenheter	0	-24 902
Tvättstuga	0	-1 730
Källare	0	-11 823
Entré/trapphus	0	-22 655
VVS	0	-2 130
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 079
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 735
	-100 000	-87 804
Periodiskt underhåll		
Byggnad	-204 000	-173 342
Hyreslägenheter	0	-57 511
Tvättstuga	0	-21 038
Vind	0	-237 556
Entré/trapphus	0	-87 216
Lås	0	-5 906
Stambyte	-926 500	0
Elinstallationer	-400 000	0
Mark/gård/utemiljö	-125 000	0
	-1 655 500	-582 569
Taxebundna kostnader		
El	-34 000	-35 474
Värme	-394 000	-408 886
Vatten	-65 500	-68 930
Sophämtning/renhållning	-49 500	-48 512
Grovsopor	-11 000	-10 550
	-554 000	-572 352

Övriga driftskostnader		
Försäkring	-22 000	-20 282
Tomträttsavgäld	-115 000	-115 000
Kabel-TV	-11 500	-11 146
Bredband	-22 000	-21 648
	-170 500	-168 076
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-63 918
	-66 000	-63 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele- och datakommunikation	-500	-545
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 125
Revisionsarvode extern revisor	-16 500	-12 750
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 198
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 958
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 210
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 863
Administration	-3 000	-4 649
Korttidsinventarier	-7 000	-6 480
Konsultarvode	0	-132 685
Övriga driftskostnader	0	-8 250
	-102 000	-243 713
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-67 200	-120 083
Arbetsgivaravgifter	-20 200	-37 729
	-87 400	-157 812
Avskrivningar och nedskrivningar		
Stomme och grund	-46 700	-338 868
Yttertak	-27 500	-54 949
Fasader/balkonger	-82 400	-38 464
Fönster/dörrar och portar	-41 200	-19 065
Stomkomplettering medlem	-90 700	0
Stamledningar VA	-307 700	-54 949
Värmesystem	0	-76 929
Förbättringar	-55 000	0
Fastighetsel inkl. svagström	-123 600	-87 919
	-774 800	-671 142
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 641 700	-2 740 825
RÖRELSERESULTAT	-1 837 700	-940 848
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	18 000	26 570
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	62
Skatteränta ej skattepliktig	0	5
Låneräntor	-770 400	-878 400
Övriga räntekostnader	0	-791
	-752 400	-852 554
RESULTAT	-2 590 100	-1 793 403