

Årsredovisning för
Brf Talliden 7-9
769623-9636

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Talliden 7-9, 769623-9636 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

Allmänt om 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 årsavgifter 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 Föreningens ekonomi.

Årsavgifterna höjdes med 7% fr.o.m 2018-01-01. I denna höjning ingår TV, bredband samt hemtelefon för alla boende då föreningen har tecknat en gruppanslutning för detta.

Föreningen har tecknat en gruppanslutning gällande TV, bredband samt hemtelefon för alla boende.

Gleipner-gruppen har genomfört en förstudie för att ta reda på förutsättningarna för en eventuell ombyggnad till vindsvåningar.

En energiutredning har påbörjats avseende kostnadsbesparingar inom värme och varmvatten md hjälp av bergvärme och frånluftsåtervinning.

Grovsoprummet stängdes vilket leder till besparingar. Grovsoprummet har efter stängning målats om.

Källsortering har införts, numera finns separat behållare för matavfall.

I juni hölls en extrastämma för att fastslå föreningens stadgar samt rösta in en ny styrelsemedlem.

Styrelsen har sagt upp avtalet med sin ekonomiska förvaltare Restate Bjurfors Isaksson Partners AB , nytt avtal har tecknats med Conzignus Hem och Fastighet Förvaltning AB.

Styrelsen har anlitat Finopti AB med syftet att få ner räntekostnaderna.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

f

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Robin Staaf	Ordförande
Anders Eklund	Vice ordförande
Fredrik Hellberg	Kassör
Kristian Andersson	Sekreterare
Carina Valdna	Styrelseledamot
Leif Hannusas	Styrelseledamot
Linda Morén	Styrelsesuppleant
Patrik Norberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året hållit 18 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extrastämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson - KPMG

Valberedning

Robert Juhlin
Susanne Wallden

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2017-12-11, extrastämman hölls 2018-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Värdeår	Säte
Sicklaön 110:1	2015	1980	Nacka

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 589 kvm , varav 4 363 avser lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 bostadslägenheter med bostadsrätt och 14 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 8 lokaler.

Byggnaden innefattar även ett före detta pannrum på drygt 100 kvm med hög takhöjd.

Brf Talliden 7-9 är en äkta bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning	Antal
Storlek	
1 rum och kök	18
2 rum och kök	28
3 rum och kök	22
4 rum och kök	7

Utfört underhåll	År
Tätat yttertak, Tallidsvägen 7	2016/2017
Åtgärdat trasiga takpannor, Tallidsvägen 9A	2016/2017
Stegringspumpar	2017/2018

Planerat underhåll	År
Renovering av återvunnen hyreslägenhet	2018/2019

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Ekonomisk Förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal	Leverantör
Städning	ABSS
Takskottning	Krafttak AB
Bredband	B2 Bredband AB
El	Nacka Energi AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Nacka Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Nacka Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

P

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	796	769	660
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 470	1 501	631
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	446	477	282
Balansomslutning	191 826 920	193 278 174	195 615 020
Resultat efter finansiella poster	-1 754 606	-1 820 877	-1 147 639
Soliditet%	55%	57%	58%
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	36	35	23
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	178	182	145
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	63	63	47
Lån/m2 bostadsrättsyta	22 834	22 834	22 834

Definitioner: se not 20

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 790 183		-	109 790 183
S:a bundet eget kapital	109 790 183	-	-	109 790 183
Balanserat resultat	-1 147 639	-1 820 877		-2 968 517
Årets resultat	-1 820 878		66 271	-1 754 606
S:a ansamlad förlust	-2 968 517	-1 820 877	66 271	-4 723 123
S:a eget kapital	106 821 666	-1 820 877	66 271	105 067 060

Förslag till disposition av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 968 517
årets resultat	-1 754 606
Totalt	-4 723 123
överförs i ny räkning	
balanseras i ny räkning	-4 723 123
Summa	-4 723 123

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	2	4 064 572	3 999 081
Övriga rörelseintäkter		7 330	1 080
		<u>4 071 902</u>	<u>4 000 161</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-199 367	-182 270
Reparationer	4	-206 426	-174 650
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 477 238	-1 496 197
Fastighetsskatt	6	-115 530	-160 391
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-456 225	-315 376
Personalkostnader	8	-61 292	-177 417
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-1 581 730	-1 562 980
Rörelseresultat		<u>-25 906</u>	<u>-69 120</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-19 380
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	497	448
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 729 197	-1 732 825
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 754 606</u>	<u>-1 820 877</u>
Resultat före skatt		<u>-1 754 606</u>	<u>-1 820 877</u>
Årets resultat		<u>-1 754 606</u>	<u>-1 820 877</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	185 635 625	187 029 855
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		188 732	102 754
		<u>185 824 357</u>	<u>187 132 609</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>185 824 357</u>	<u>187 132 609</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	7 899	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 651	21 724
		<u>90 550</u>	<u>21 724</u>
Kassa och bank	15	5 912 013	6 123 841
Summa omsättningstillgångar		<u>6 002 563</u>	<u>6 145 565</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>191 826 920</u>	<u>193 278 174</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		109 790 183	109 790 183
		<u>109 790 183</u>	<u>109 790 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 968 517	-1 147 639
Årets resultat		-1 754 606	-1 820 877
		<u>-4 723 123</u>	<u>-2 968 516</u>
Summa eget kapital		<u>105 067 060</u>	<u>106 821 667</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		2 360 000	2 360 000
		<u>2 360 000</u>	<u>2 360 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16,17	83 300 000	83 300 000
		<u>83 300 000</u>	<u>83 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		479 893	49 108
Skatteskulder		112 005	213 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	507 962	533 739
		<u>1 099 860</u>	<u>796 507</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>191 826 920</u>	<u>193 278 174</u>

P

Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		6 123 841	6 968 997
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		4 064 572	3 999 081
Övriga rörelseintäkter		7 330	1 080
Finansiella intäkter		497	448
Ökning av kortfristiga skulder		303 354	-
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
		10 499 594	11 019 606
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-2 516 079	-2 506 302
Finansiella kostnader		-1 729 197	-1 732 825
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-273 478	-102 754
Resultat vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-	-19 380
Ökning av kortfristiga fordringar		-68 827	-18 536
Minskning av kortfristiga skulder		-	-515 968
		-4 587 581	-4 895 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		5 912 013	6 123 841
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		-211 828	-845 156

f

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Hissar	20
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter	2 903 401	2 805 217
Hyror bostäder	1 049 414	1 071 912
Hyror lokaler ej momspliktig	110 367	107 861
Hysesbortfall lokaler, ej momspliktig	-9 580	-
Debiterad indrivning	2 460	1 440
Debiterad överlåtelseavgift	2 258	7 753
Debiterad pantsättningsavgift	1 792	8 865
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	-	-11 775
Debiterad fastighetsskatt, ej mompliktig	4 541	5 998
Övriga fakturerade kostnader	-	1 906
Öresutjämning	-81	-96
	4 064 572	3 999 081

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsskötsel enligt avtal	95 662	95 046
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 890	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	- 6 503	-
Städning enligt avtal	70 632	69 148
Besiktningskostnader	2 379	-
Hissbesiktning	2 188	-
Snöröjning inkl sandning	5 845	3 938
Serviceavtal hiss	6 068	14 138
Serviceavtal tvättstuga	8 200	-
	199 367	182 270

Not 4 Reparationer

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Hyreslägenheter	46 234	5 533
Bostadrättslägenheter	3 747	500
Lokaler	3 125	-
Gemensamma utrymmen	821	8 031
Portar	9 692	250
Lås	2 376	12 948
Trapphus	1 370	621
Tvättstuga	66 578	22 583
Sopanläggning	3 694	-
Vind	-	790
Källare	250	-
VVS	1 081	32 355
Värmeanläggning	8 663	2 075
Ventilation	4 385	-
Elinstallationer	28 401	26 153
Hiss	15 674	9 350
Tak	-	8 518
Fasad	-	36 690
Markytor, gård	7 200	7 693
Övrigt	-	63
Skadegörelse	2 410	500
Skadedjur	725	-3
	206 426	174 650

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Elkostnader	164 048	160 467
Värmekostnader	818 245	835 850
Vattenkostnader	289 296	289 111
Sophämtning	98 727	100 778
Grovsopor	35 321	60 002
Fastighetsförsäkring	71 601	49 989
	1 477 238	1 496 197

Not 6 Fastighetsskatt

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsskatt	115 530	160 391
	115 530	160 391

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

P

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Bredband/telefoni/fiber	102 069	12 983
Förbrukningsinventarier	3 846	28 392
Förbrukningsmaterial	4 038	1 274
Påminnelser/krav	2 340	1 502
Överlåtelseavgifter	1 400	9 691
Pantsättningsavgifter	1 120	10 521
Kontorsmaterial	81	2 593
Telefon	4 450	9 065
Datakommunikation	-	1 445
Porto	504	52
Revisionsarvode	20 220	25 000
Års-, föreningsstämma	11 500	10 700
Medlems- och styrelsemöten	2 239	13 517
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	96 933	186 971
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 115	3 138
Teknisk förvaltning enligt avtal	92 723	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 975	-21 569
Juridiska kostnader	66 764	9 563
Bankkostnader	4 753	4 023
Föreningsavgifter	8 355	5 135
Övriga externa kostnader	1 800	1 380
	456 225	315 376

Not 8 Personalkostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Styrelsearvode	46 639	135 000
Sociala avgifter	14 653	42 417
	61 292	177 417

Fg räkenskapsår innehåller två verksamhetsår 2015/2016 och 2016/2017.

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 581 730	1 562 980
	1 581 730	1 562 980

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	497	448
	497	448

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 727 867	1 729 699
Räntekostnader, kortfristiga skulder	60	3 126
Kostnadsränta skattekontot	1 270	-
	1 729 197	1 732 825

Not 12 Byggnader

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	125 540 546	125 540 546
Mark	64 199 902	64 199 902
-Nyanskaffningar		
Årets anskaffningar	187 500	-
Pågående om- och tillbyggnad	188 732	102 754
Vid årets slut	190 116 680	189 843 202
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 710 593	-1 147 613
-Årets avskrivning	-1 581 730	-1 562 980
Vid årets slut	-4 292 323	-2 710 593
Redovisat värde vid årets slut	185 824 357	187 132 609
Taxeringsvärde byggnad	69 631 000	69 631 000
Taxeringsvärde mark	27 542 000	27 542 000
	97 173 000	97 173 000

Not 13 Kortfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning för skatter och avgifter	1 649	-
Andra kortfristiga fordringar	6 250	-
	7 899	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda kostnader	82 651	21 724
	82 651	21 724

Not 15 Kassa och bank

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
SEB Transaktionskonto	230 338	442 166
SEB 5221 33 323 98	5 681 675	5 681 675
	5 912 013	6 123 841

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-06-30	2017-06-30
SEB 39327511	2,83%	2022-10-28	15 000 000	15 000 000
SEB 39327481	2,16%	2020-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB 39327473	1,52%	2018-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB 39327341	1,49%	2021-03-28	8 300 000	8 300 000
SEB 39327392	1,43%	2020-11-28	10 000 000	10 000 000
SEB 39327562	3,34%	2024-10-28	10 000 000	10 000 000
Ingen amortering - föreningen punktamorterar.			83 300 000	83 300 000

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017/2018	2016/2017
Fastighetsinteckningar	83 300 000	83 300 000
	83 300 000	83 300 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna arvoden	57 070	67 500
Upplupna sociala avgifter	17 930	21 209
Upplupna räntekostnader	12 876	11 416
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	335 878	327 017
Beräknat revisionsarvode	30 000	50 000
Övriga upplupna kostnader	54 208	56 597
	507 962	533 739

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 11 - 07



Robin Staaf
Ordförande



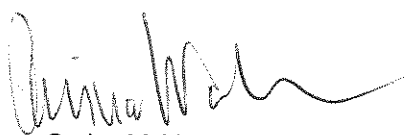
Anders Eklund
Ledamot



Fredrik Hellberg
Ledamot



Kristian Andersson
Ledamot



Carina Valdna
Ledamot



Leif Hannusas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 11 - 20



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Talliden 7-9, org. nr 769623-9636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Talliden 7-9 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

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 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 Talliden 7-9 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsssed 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.

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 fortlöpa 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:

- 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.

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 grundar 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 20 november 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

