

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tid:** Torsdag den 28 mars 2019 klockan 18:00.  
**Plats:** Matsalen, Raoul Wallenbergsskolan, Järvastaden

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/justering av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett i stadseenlig ordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande räkenskapsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Behandling av propositioner och inkomna motioner  
Proposition Passagesystem för entréportar och cykelrum
18. Stämmans avslutande
19. Övriga frågor

Styrelsen för BRF Tallkronan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Vision:

Barnvänligt och tryggt för barn i alla åldrar

Ett boende i ständig utveckling och förbättring

Trygg framtidssäkrad ekonomi med god balans mellan avgift, amortering och investeringar.

En säker och trygg boendemiljö

Framtidsänkande förening med fokus på miljö och vår miljöpåverkan

Attraktiv förening att både köpa och sälja bostad i.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att korrekt skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Pyrolan 3 i Solna kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 102

bostadsrättslägenheter, total boarea 8 547 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över totalt 117 parkeringsplatser varav 92 garageplatser, 16 utomhusplatser samt 9 MC-platser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal med avsikt att kunna hyras ut för övernattnings till medlemmarna.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:2 tillsammans med Pyrolan 2 (Brf Blåbärsskogen) och GA:3 tillsammans med fastigheten Järva 2:23 (Pyrolan).

Gemensamhetsanläggningarna omfattar en sex meter bred asfalterad kvartersgata. Andelstalen är fastställda och är 1/2 för GA:2 och GA:3. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

MA MW B  
PH HH

#### **Fastighetens underhållsbehov**

Styrelsen har under året anlitat företaget SUSTEND för att ta fram en underhållsplan för fastigheten över 30 år. Styrelsen har därefter beslutat att öka avsättningen och denna skall värderas löpande. Avsättning har tidigare gjorts med 30 kr/ m<sup>2</sup>, denna höjs till 95 kr /m<sup>2</sup>.

#### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple-Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

#### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### **Förvaltning**

##### **Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel**

Föreningen har fram till 2018-12-31 avtal med JM AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottning, lekplatsbesiktning, hissbesiktning och källsortering. Under slutet av året gjordes ny upphandling av fastighetsskötsel och avtal har tecknats med WIAB att fr.o.m. 2019-01-01 ta hand om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning. Avtal har tecknats med Suez Recycling AB om hämtning av restprodukter, med KTC control AB om driftövervakning av fastigheten samt med Kiwa Inspecta AB för besiktning av hissar.

Hisservice och ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

##### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har sedan 2018-01-01 avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

MA  
HH  
HH  
HH

### **Föreningens ekonomi**

#### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 726 005 kr (2 495 844 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 419 880 000 kr.

Under året har nitton (nio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens ekonomi är god.

### **Väsentliga händelser under året**

Ny ekonomisk förvaltare, Storholmen Förvaltning AB, på plats fr.o.m. 2018-01-01.

De grusade gångarna på gården har stenlagts.

Papperskorgar har satts upp runt gården samt utökad cykelparkering och befintliga cykelställ har bytts till säkrare med möjlighet till ramlåsning.

Vi har haft 2 välbesökta städdagar där vi gemensamt städat och gjort rent runt huset. På vårens städdag delades nya filter ut till samtliga lägenheter. På höstens städdag avslutade vi med gårdsfest med grillning vilket vi upplevde som mycket uppskattat.

Radonmätning har utförts och rapporterats till Solna Stad med godkända värden.

Serviceplats i garaget har gjorts iordning där det finns bättre belysning, eluttag samt luftpåfyllare.

Denna är till för samtliga medlemmar att nyttja för att städa bilen, fylla på luft i cyklar, barnvagnar, bilar m.fl, byta däck mm.

Avtal med mobiloperatören 3 har tecknats att upplåta taket mot Spegeldammsparken för montering av mobilantenner. Föreningen erhåller ersättning för detta.

Bevakning av parkeringar har vi bytt ut Nokas till Länspareringar.

Den tidigare aviserade tvistiga situationen med byggentreprenören JM AB är löst. JM har låtit åtgärda felen i enlighet med entreprenörsavtalet.

En parkeringsplats utomhus har avtalats och kommer upplåtas till Sunfleet som är en bilpool.

Garanti/2-års besiktningar har genomförts i både lägenheter och gemensamma utrymmen och stora delar av anmärkningarna är åtgärdade.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including what appears to be 'PWB' and 'HH'.



### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 165 (175).

### Styrelse

Föreningsstämman den 17 maj 2018 valde följande styrelsesammansättning:

Per Wahrolén	Ledamot	Ordförande
Maria Öbrink	Ledamot	vice ordförande
Henrik Pettersson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Victor Bengtsson	Ledamot	Kassör
Mark Westphal	Ledamot	Sekreterare
Ronas Lindh	Suppleant	
Stavros Kalpakidis	Suppleant	
Andreas Pettersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig: Marcus Petersson

### Valberedning

Ingmarie Wahrolén Sammankallande

Martin Zetterquist

Håkan Iwar

Ida Bergqvist

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "IH", "MW", "HI", and "ID".

**Förändring av likvida medel**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Likvida medel vid årets början(*ev)</b>	<b>2873546</b>	<b>6360706</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7052638	6913483
Finansiella intäkter	118	779
Minskning av kortfristiga fordringar	43216	108964
	<b>7095972</b>	<b>7023226</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3288300	2197680
Finansiella kostnader	768950	758005
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	2726005	2495844
Minskning av kortfristiga skulder	300620	5058857
	<b>7083875</b>	<b>10510386</b>
<b>Likvida medel vid årets slut(*ev)</b>	<b>2885643</b>	<b>2873546</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-12097</b>	<b>3487160</b>

(\*ev) Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar (klientmedelskonto) 2017.

B  
PW HH

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	7 030	6 912	1 128
Resultat efter finansiella poster	176	1 139	97
Soliditet (%)	76,4	75,9	74,5
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	48 466	48 796	49 126
Lån per m2 boarea kr	11 364	11 700	11 993
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,78	0,75	0,74
Fastighetens belåningsgrad (%)	23	24	24

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 268 000	205 212 000	42 735	54 666	1 139 350	<b>318 716 751</b>
Disposition av föregående års resultat:			256 410	882 940	-1 139 350	<b>0</b>
Årets resultat					176 279	<b>176 279</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 268 000</b>	<b>205 212 000</b>	<b>299 145</b>	<b>937 606</b>	<b>176 279</b>	<b>318 893 030</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	937 606
Årets resultat	176 279
	<b>1 113 885</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	213 675
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	900 210
	<b>1 113 885</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Handwritten signatures: LB, PW, HH

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 979 492	6 911 533
Övriga rörelseintäkter	3	73 147	1 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 052 639</b>	<b>6 913 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 397 086	-1 714 551
Övriga externa kostnader	5	-783 450	-424 171
Personalkostnader	6	-107 764	-58 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 819 228	-2 819 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 107 528</b>	<b>-5 016 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>945 111</b>	<b>1 896 576</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-768 950	-758 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-768 832</b>	<b>-757 226</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 279</b>	<b>1 139 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>176 279</b>	<b>1 139 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>176 279</b>	<b>1 139 350</b>

UB  
PW HH



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	414 241 544	417 060 772
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>414 241 544</b>	<b>417 060 772</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>414 241 544</b>	<b>417 060 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 602	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	9	362	2 394 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 858	125 037
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 822</b>	<b>2 519 985</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 885 643	478 599
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 885 643</b>	<b>478 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 967 465</b>	<b>2 998 584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>417 209 009</b>	<b>420 059 356</b>

CB  
PW HH

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 480 000	317 480 000
Fond för yttre underhåll		299 145	42 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>317 779 145</b>	<b>317 522 735</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		937 606	54 666
Årets resultat		176 279	1 139 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 113 885</b>	<b>1 194 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>318 893 030</b>	<b>318 716 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	94 782 307	97 508 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 782 307</b>	<b>97 508 312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 343 044	2 495 844
Leverantörsskulder		418 952	88 849
Skatteskulder		0	464 000
Övriga skulder		5 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	766 185	785 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 533 672</b>	<b>3 834 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>417 209 009</b>	<b>420 059 356</b>

UB  
HH  
HH

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Materialla anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCBs statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år

## Övrigt

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

LB MA  
PW HH

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	5 533 536	5 533 620
Hyror parkering/garage	1 192 288	886 753
Hyror förråd	31 763	6 370
Bredbandsintäkter	269 280	270 468
Varmvattenintäkter	213 669	208 239
Avgift andrahandsuthyrning	379	6 136
Öresutjämning	-2	-54
Uteblivna hyror	-261 422	0
	<b>6 979 491</b>	<b>6 911 532</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	73 147	1 951
	<b>73 147</b>	<b>1 951</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	0	520 000
Fastighetsskötsel beställningar	0	3 131
Mattvätt/hyrmattor	32 344	23 715
Bevakning	0	469
Gemensamma utrymmen	0	3 648
Garage	0	2 062
Gård	28 412	9 892
Serviceavtal	33 934	34 616
Förbrukningsmaterial	69 829	4 975
VVS	26 032	4 169
Hiss	4 791	7 551
Garage/parkering	0	6 250
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 113
Övriga reparationer	131 828	0
Underhåll	397 500	0
El	444 721	302 271
Värme	548 394	529 006
Vatten	194 661	74 667
Sophämtning/renhållning	104 932	90 259
Grovsopor	0	6 475
Försäkring	64 100	54 283
Samfällighetsavgift	45 669	35 000
Kabel-TV/bredband	269 936	0
	<b>2 397 083</b>	<b>1 714 552</b>

MB  
LB  
PW HH

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tele- och datakommunikation	5 883	264 439
Juridiska åtgärder	0	13 200
Revisionsarvode extern revisor	8 750	20 000
Föreningskostnader	27 978	4 639
Fritids- och trivselkostnader	0	1 992
Förvaltningsarvode	646 910	119 900
Administration	93 928	0
	<b>783 449</b>	<b>424 170</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Följande ersättning har utgått</b>		
Styrelse	82 000	45 000
Sociala kostnader	25 764	13 958
	<b>107 764</b>	<b>58 958</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	2 819 228	2 819 228
	<b>2 819 228</b>	<b>2 819 228</b>

md  
LB  
PW  
HH



**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	338 307 354	338 307 354
Mark	81 572 646	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>419 880 000</b>	<b>338 307 354</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 819 228	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 819 228	-2 819 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 638 456</b>	<b>-2 819 228</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	81 572 646
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>81 572 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>414 241 544</b>	<b>417 060 772</b>
Taxeringsvärden byggnader	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	<b>210 000 000</b>	<b>210 000 000</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Klientmedel hos SBC	0	2 394 948
Skattekonto	362	0
	<b>362</b>	<b>2 394 948</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplutna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkring	10 727	10 465
Övriga förutbetalda kostnader	66 131	28 070
Vattenintäkter	0	86 502
	<b>76 858</b>	<b>125 037</b>

MB  
LB  
PW HH

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,313	2019-10-17	18 028 478	19 364 239
Nordea	0,680	2019-10-16	20 474 891	20 489 239
Nordea	0,970	2020-10-15	20 474 891	20 489 239
Nordea	1,220	2021-10-15	20 474 891	20 489 239
Nordea	0,331	2019-11-08	17 672 200	19 172 200
Kortfr del långfristig skuld			-2 343 044	-2 495 844
			<b>94 782 307</b>	<b>97 508 312</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 343 044	-2 495 844

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 410 131 kr.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	102 500 000	102 500 000
	<b>102 500 000</b>	<b>102 500 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	0	47 794
Värme	0	70 684
Sophämtning	0	3 507
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Ränta	107 331	109 637
Avgifter och hyror	543 295	453 719
Upplupna kostnader	115 560	40 833
	<b>766 186</b>	<b>785 600</b>

MB  
LB  
PW HH

Stockholm 8 / 3 - 2019



Per Wahrolén



Maria Öbrink



Victor Bengtsson

  
Hedmark

Henrik Pettersson



Mark Westphal

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 / 3 - 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1, org.nr 769628-8773

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida



det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marcus Petersson'.

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

## Från: Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1

**Till: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB genom auktoriserade revisorn Marcus Petersson**

2019-03-11

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2018 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

### Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med vår ekonomiska förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
- Vi har inga planer på att likvidera föreningen eller andra avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
- Vi kan styrka vår äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra in-teckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Det finns inga andra slag av kreditöverenskommelser förutom vad som framgår av årsredovisningen.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - samtliga väsentliga tecknade avtal samt alla protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten för tiden från räkenskapsårets början till och med undertecknande av detta uttalande,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och

UB  
PW

- obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Det finns inga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Det finns inga av oss kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Det finns inga av oss kända rättstvister och/eller krav vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

#### *Annan information*

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat eller finansiella position så som de redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

#### *Övriga bekräftelser*

- Samtliga styrelse- och föreningsstämmoprotokoll som avser räkenskapsåret är undertecknade, justerade och numrerade i behörig ordning och förvaras på betryggande sätt hos föreningen.
- Medlemsförteckningen är uppdaterad per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningens ekonomiska förvaltare.
- Lägenhetsregistret inkl. pantsättningsregistret är uppdaterat per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningens ekonomiska förvaltare.

#### *Bekräftelse av uppdragsavtal*

I det fall ett nytt separat uppdragsbrev ej upprättas så gäller tidigare uppdragsbrev daterat 2018-10-19 fortsatt.



-----  
Ordförande

Per Wahrolén  
Firmatecknare



-----  
Victor Bengtsson  
Firmatecknare



## Passagesystem för entréportar samt cykelrum

Styrelsen önskar underlätta passager genom entréportar samt entre till cykelrum. Detta är även något vi sett efterfrågats från flera boende. Styrelsen har tagit fram en offert för stämman att ta ställning till.

Till grund för propositionen har styrelsen förhört sig med kringliggande föreningar, däribland Solvändan, som även dom valt RCO. Andra föreningar har återgått till portkoder då porttelefoner ansågs vara ett alltför rigigt förfarande.

Offererat finner ni tre olika förslag där grupperat i ett flervalsalternativ samt en ja/nej-fråga.

De tre förslagen i propositionen är:

1. Passersystem till entréportarna samt portar mot innergården baserat på att man öppnar med en tag/blipp/plupp samt även med kod.  
Kostnad: ca 152 000 kr.
2. Förslag 1 samt porttelefonsystem utöver detta.  
Kostnad: ca 176 000 kr.
3. Passersystem till cykelrummet vid port 149 baserat på att man öppnar med en tag/blipp/plupp.  
Kostnad: ca 26 000 kr.

Det kommer fortsatt även gå att öppna samtliga dörrar med nyckel.

Styrelsen föreslår stämman att.

Besluta att installera förslag 1

Avslå förslag 2

Besluta att installera förslag 3

Proposition skriven efter enhälligt beslut vid Brf Tallkronans styrelsemöte nr 39, 20190219.

Henrik Hedmark för styrelsen Brf Tallkronan

Valberedningen 2019 presenterar här, på uppdrag av bostadsrättsföreningen Tallkronans årsstämma 2018, sina nomineringar till styrelsemedlemmar kommande styrelseår.

**Bakgrund:**

Valberedningen (Håkan Iwar, Martin Zetterqvist och Ida Bergqvist) har under 2019 intervjuat sittande medlemmar (både ordinarie och suppleanter) i styrelsen. Dels separat och dels som grupp. Detta för att få en samlad bild av den nuvarande styrelsens komposition, dynamik, funktion, centrala utmaningar, erfarenheter osv.

Valberedningen har också äskat in ytterligare intresseanmälningar från övriga, i föreningen boende, medlemmar. Detta per fysiska anslag i trappuppgångar/hissar, föreningens Facebookgrupp samt i Boappa. Då deadline för dessa anmälningar passerade hade ytterligare 3 i bostadsrättsföreningen boende medlemmar anmält intresse varav en drog tillbaka sin intresseanmälan och därmed lämnade två intressenter. Dessa två har intervjuats.

Den sittande styrelsen har, sedan förra årsstämman, sett ut så här:

Ordinarie:

Per Wahrolén (ordf)

Henrik Pettersson

Mark Westphal

Victor Bengtsson

Maria Öbrink

Suppleanter:

Ronas Lindh

Stavros Kalpadikidis

Andreas Pettersson

Under den här processen har Valberedningen funnit att alla medlemmarna i den sittande styrelsen uttryckt vilja att fortsätta i sitt uppdrag - undantaget Per Wahrolén (ordinarie) och Andreas Pettersson (suppleant).



## Vår rekommendation:

Valberedningen 2019 nominerar följande styrelse för kommande styrelseår:

### Ordinarie:

Henrik Pettersson  
Mark Westphal  
Victor Bengtsson  
Maria Öbrink  
Mattias Kvickström\*

### Suppleanter:

Ronas Lindh  
Stavros Kalpadikidis  
Malin Mauritsen\*\*

Där samtliga av de nominerade ingår i redan sittande styrelse med undantag för nytillkommande personer (här med asterisk) vilka får en kort presentation/motivering nedan.

\* Mattias Kvickström, Fridensborgsvägen 151

Mattias var en av de första att flytta in i föreningen och trivs bra här. Han uttrycker ett stort engagemang för föreningens välmående i stort. Som till vardags van förhandlare inom fackliga frågor har Mattias omfattande och ovärderlig kompetens med avseende på förhandlingar, budget, övriga ekonomiska spörsmål, styrelsearbete osv. Dessutom har han lång erfarenhet av (samt tillgång till rent praktiska resurser) att säkerställa korrekt/säkert utförda upphandlingar samt ekonomiska transaktioner å föreningens vägnar.

Valberedningen är av meningen att Mattias Kvickström kommer utgöra ett mycket värdefullt tillskott i styrelsen som ordinarie styrelsemedlem.

\*\* Malin Mauritsen, Fridensborgsvägen 145

Malin flyttade in i Tallkronan i augusti 2018 och visar stort engagemang för föreningens samt medlemmarnas intressen. Hon har en bred yrkeserfarenhet - som spänner över allt från hotell & turism och yrkesfotograf till hennes nuvarande jobb som sjuksköterska. Malin har vana från eget företagande, olika kulturer och uttrycker ett genuint intresse för att bidra till styrelsens arbete. Valberedningen är övertygade om att Malin Mauritsen kommer bli en strålande suppleant i styrelsen.

Med vänlig hälsning  
/Valberedningen