

Brf Taklöken
Org.nr. 769616-9460

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2013-01-01--2013-12-31

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-9

Sid 10

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar /noter

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taklöken avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2007-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-16.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Montgomery	<i>ledamot, ordförande</i>
Alexander Larsson	<i>ledamot, kassör</i>
Per Johannessen	<i>ledamot, sekreterare</i>
André Söderlind	<i>ledamot, informationsansvarig</i>
Andreas Rasck	<i>ledamot</i>
Karin Ekström	<i>suppleant</i>
Maria Broman	<i>suppleant</i>
Jörgen Carlson	<i>suppleant</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Huvudansvarig Kjell Eriksson

Valberedning

Lena Maretic

sammankallande *MS*

Fastigheten

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Göteborg Tuve 15:209.

Fastigheten består av 18 kedje- och radhus samt ett flerbostadshus i två våningar med 6 lägenheter, vilket ger totalt 24 bostadsrätter. Byggnadens totala bostadsyta utgör 2.700 m². I fastigheten finns en lokal med total uthyrningsbar yta om ca 71 m². Till varje bostadsrätt i småhus hör en carport eller ett garage och föreningen disponerar över ytterligare sju biluppställningsplatser. Samtliga bostadsrätter är upplåtna till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	1 rok	1
	2 rok	3
	3 rok	2
	4 rok	9
	5 rok	9

Under verksamhetsåret har två medlemslägenheter överlåtits till nya ägare, samt två där en delägare har köpt ut övriga.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har liksom tidigare prioriterat arbetet med föreningens ekonomi. Räntekostnaden har sjunkit under året, främst sedan vårt största lån som har haft bunden ränta i fem år löpt ut och ersatts av en tre-års bindning. Reparations och underhållskostnaderna har även detta år kunnat hållas på en låg nivå. Som följd av detta har årsavgiften för 2013 sänkts med 6,5% samt att januari 2013 var avgiftsfri.

Under året har vi haft något ökade underhållskostnader för våra frånluftsvärmepumpar, och det är en viktig fråga att bevaka detta framöver.

Styrelsen har uppmärksammat att tidpunkten för ommålning närmar sig tidigare än planerat i underhållsplanen. Med hjälp av måleri-teknisk kompetens besiktigades fasaderna under hösten och man fann då lämplig tid för ommålning är våren/sommaren 2015.

Under året har inga nya anläggningsarbeten utförts, men gemensamt har vi underhållit de befintliga. Bl.a. hade vi i september en gemensam arbetsdag som avslutades med en trevlig grillfest.

Föreningslokalen har en fortsatt god användning för såväl möten, övernattningar som fester. En afterwork-träff genomfördes under våren, och en under hösten. 6/12 var det glögg-mys. Ett stort tack till festkommittéerna.

Sedan tidigare har vi ett avtal med MBA-Fastighetsservice om jourtjänst. Under året har gräsklippning av gemensamma ytor samt plogning och sandning av omgivande trottoarer köpts in. *jeff*

Verksamhet under det kommande året

Arbetet under 2014 väntas löpa vidare i etablerade former. I anslutning till omskrivning av lån i juni sker en översyn av den samlade lånebild. Underhållsplanen granskas löpande inför kommande underhållsarbeten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har anlitat Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

Föreningens ekonomiÅrsavgifter och hyror

Årsavgiften har sänkts med 6,5% under 2013. Januari månad var avgiftsfri.

Den genomsnittliga årsavgiften utgjorde 516 kr/m² exklusive värme vid verksamhetsårets slut.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i fem år efter värdeåret. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift under efterföljande fem åren.

Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	27 358	27 387	27 415
Lån per kvm bostadsyta kr	8 204	8 272	8 377
Genomsnittlig skuldränta %	3,49	4,36	4,81
Fastighetens belåningsgrad %	30	30	31
Vatten- och avloppskostnad/m ² bostadsyta	22	20	19

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	681 303 kr
Årets resultat	340 220 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 021 523 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	162 000 kr
Extra reservering till underhållsfond	81 000 kr
Balanseras i ny räkning	778 523 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. 

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 393 600	1 625 980
Vattenavgifter		46 741	52 832
Intäkt Kabel-TV		55 440	55 440
Övriga intäkter		7 994	3 994
		<u>1 503 775</u>	<u>1 738 246</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	Not 1	-67 888	-39 868
Fastighetsskatt		-4 170	-4 170
Drift- och förbrukningskostnader	Not 2	-77 901	-70 794
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-160 618	-151 053
Avskrivningar	Not 5	-80 150	-74 425
		<u>-390 727</u>	<u>-340 310</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>1 113 048</u>	<u>1 397 936</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		607	1 777
Räntekostnader		-772 048	-973 396
Övriga finansiella kostnader		-1 387	-1 865
		<u>-772 828</u>	<u>-973 484</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>340 220</u>	<u>424 452</u>

100

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	56 865 882	56 946 032
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		73 865 882	73 946 032

Summa anläggningstillgångar

73 865 882

73 946 032

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordran		0	1 100
Övriga fordringar		7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	13 707	12 497
Summa kortfristiga fordringar		13 714	13 597

Kassa och bank

Kassa		4 406	4 400
Bank		638 150	351 331
Summa kassa och bank		642 556	355 731

Summa omsättningstillgångar

656 270

369 328

SUMMA TILLGÅNGAR

74 522 152

74 315 360

106

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		28 009 000	28 009 000
Upplåtelseavgifter		22 201 000	22 201 000
Underhållsfond		831 000	588 000
Summa bundet eget kapital		51 041 000	50 798 000
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		681 304	499 852
Årets resultat		340 220	424 452
Summa fritt eget kapital		1 021 524	924 304
Summa eget kapital		52 062 524	51 722 304
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	21 966 000	22 150 000
Summa långfristiga skulder		21 966 000	22 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 214	1 413
Skatteskulder		8 340	8 340
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	184 000	184 000
Övriga kortfristiga skulder		0	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	298 074	249 264
Summa kortfristiga skulder		493 628	443 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 522 152	74 315 360
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån		24 040 000	24 040 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd, förutom K-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1)

Detta regelverk gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar, investeringar samt underhåll.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Byggnaderna avskrivs enligt progressiv plan på 100 år med 0,13% på anskaffningsvärdet.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 60 kr/m² lägenhetsyta.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	67 888	39 868
Periodiskt underhåll	0	0
	<u>67 888</u>	<u>39 868</u>

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	9 188	9 187
Vatten/Avlopp	58 554	54 387
Fastighetsskötsel	7 783	0
Väghållning/snöröjning	2 376	7 220
	77 901	70 794
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter *) Not 4	21 178	21 178
Försäkringar	25 452	22 718
Revisionsarvode	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	30 359	29 578
Kabel-TV	55 441	55 440
Föreningsavgifter	4 180	4 180
Administrativa kostnader	12 758	6 709
	160 618	151 053
<u>*) Not 4 Arvode, löner och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 250	17 250
Sociala kostnader	3 928	3 928
	21 178	21 178
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	80 150	74 425
	80 150	74 425
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	57 209 382	57 209 382
Summa anskaffningsvärde	57 209 382	57 209 382
Ingående ackumulerade avskrivningar	-263 350	-188 925
Årets avskrivning	-80 150	-74 425
	-343 500	-263 350
Bokfört värde	56 865 882	56 946 032
<u>Skatteringsvarae</u>		
Byggnader	13 407 000	13 407 000
Mark	2 842 000	2 842 000
	16 249 000	16 249 000

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Länsförsäkringar	8 778	7 877
One.com	0	0
Telia KTV	4 620	4 620
	<u>13 407</u>	<u>12 497</u>

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 210 000	588 000	49 452	424 452
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		243 000	181 452	-424 452
Årets resultat				340 220
Belopp vid årets slut	50 210 000	831 000	680 904	340 220

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	2,871%	90 dgr	5 712 000	140 000
Swedbank Hypotek	3,01%	2014-06-25	6 958 000	20 000
Swedbank Hypotek	3,26%	2016-04-25	9 480 000	24 000
			<u>22 150 000</u>	<u>184 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntor	123 26	183 621
Förutbetalda avgifter/hyror	10 240	21 240
Revisorsringen Sverige AB	8	8 263
Revisionsarvode	22 500	22 500
MBA Fastighetsservice	3 920	0
Klevebrand Inter	0	1 688
GBG Energi DinEl	1 428	1 428
GBG Kretsloppskontor	9 700	9 700
Övriga upplupna kostnader	824	824
	<u>200 004</u>	<u>249 264</u>

Underskrifter

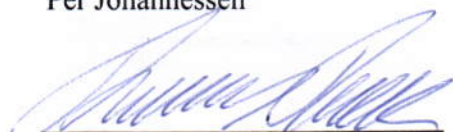
Göteborg den 30 maj 2014


Christian Montgomery


Alexander Larsson



Per Johannessen


André Söderlind


Andreas Rasck

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/6 2014.
Revisorsringen Sverige AB


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Taklöken

Organisationsnummer 769616-9460

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Taklöken år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenligt med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Taklöken för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 / 6 2014
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

**Revisionsrapport för
Bostadsrättsföreningen Taklöken
Räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31**

1. INLEDNING

Rapporten innehåller en sammanfattning av de iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Syftet med rapporten är att informera föreningens styrelse om vår bedömning av redovisning och förvaltning. Denna bedömning ligger till grund för utformningen av revisionsberättelsen.

Nedan sammanfattas de väsentliga iakttagelser som framkommit. Revisionsinsatsen har koncentrerats till de områden som efter vår riskanalys ansetts vara väsentliga. Detta medför att mindre brister kan förekomma.

2. SAMMANFATTNING

Årets resultat visar en vinst på 340 220kr.
En reservering till yttre reparationsfond på 243 000 kr har gjorts.

3. LÖPANDE GRANSKNING

Vår detaljgranskning av föreningens räkenskaper har huvudsakligen omfattat verifikationsgranskning enligt upprättad granskningsplan. I samband med denna granskning har genomgång av aviserade avgifter, attester mm skett.

Räkenskapsmaterialet håller god kvalitet och någon större revisionsinsats har inte ansetts nödvändig inom verifikationsgranskningen.

4. BOKSLUTSREVISION

Vår granskning har främst inriktats på verifiering av upptagna balans- och resultatposter.

Vi har granskat styrelsens förvaltning via genomläsning av protokoll.

Vi har läst igenom förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för att kontrollera att styrelsen lämnar den information till medlemmarna som den bör.



REVISORSRINGEN

Auktoriserat Revisionsbolag

Resultaträkning

Intäkter och kostnader har följts upp mot ekonomisk plan .

Avskrivning av fastigheten sker med en progressiv plan. Årets avskrivning utgår 0,14% på anskaffningsvärdet.

Ingen avskrivning görs på markvärdet.

Försäkringen på fastigheten omfattar fullvärde.

Balansräkning

Balansrevisionen har inriktats på verifiering av existens, värdering och förenings-tillhörighet f av de olika balansposterna.

Vi har kontrollerat balansposterna mot upprättade specifikationer, beräkningar och externt material, samt bedömt om posterna är balansgilla och att samtliga tillgångar och skulder är medtagna i bokslutet.

Ställda panter med anläggningstillgångar som säkerhet har kontrollerats via besked från inskrivningsmyndigheten Uddevalla. Dessa uppgår till 24 040 000 kr vilket angivits i årsredovisningen.

5. KOMMANDE ÅRS BUDGET

Uppföljning av budgeten har gjorts beträffande kostnadstäckning.

Vår granskning har utvisat att budget för 2014 förefaller rimlig med hänsyn till årets utfall, bedömd inflation och vad som i övrigt är känt.

6. AVSLUTNING

Vid utförandet av granskningen har vi inte upptäckt några felaktigheter som föranleder anmärkningar och vi avser att lämna en ren och standardiserad revisionsberättelse.

Om Ni har frågor om denna rapport eller revisionen i övrigt kontakta oss gärna på tel. 031-709 85 90.

Göteborg den 10 / 6 2014

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor