

# Årsredovisning

för

## Brf Taklöken

769616-9460

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Taklöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-12-11.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Jörgen Carlsson	ledamot, ordförande
Carin Ekström	ledamot, kassör
Hans Norinder	ledamot
Marcus Dahlmark	ledamot
Per Johannessen	suppleant
Maria Stenborg	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året samt en extrastämma den 5 maj 2015.

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

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB  
Huvudansvarig Kjell Eriksson

### Valberedning

Lina Schäfer  
Niclas Bergendahl

sammankallande

### 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 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns en lokal med total uthyrningsbar yta om ca 71 m<sup>2</sup>. Till varje bostadsrätt i småhus hör en carport eller ett garage och föreningen disponerar över ytterligare sju bilupställningsplatser. Samtliga bostadsrätter är upplåtna till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	2 rok	3
	3 rok	2
	4 rok	9
	5 rok	9

### Årets in- och utbetalning

	2015	2014
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>643 131</b>	<b>642 556</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 661 465	1 633 596
Finansiella intäkter	47	161
Ny belåning	1 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	54 385	42 768
	<b>2 715 897</b>	<b>1 676 525</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 717 812	340 851
Räntekostnader/finansiella kostnader	552 673	625 088
Förändring kortfristiga fordringar	5 565	11 011
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	214 000	699 000
	<b>2 490 050</b>	<b>1 675 950</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>225 847</b>	<b>575</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>868 978</b>	<b>643 131</b>

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

*M*

## **Förvaltning**

Föreningen har även i år anlitat Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### Verksamhet under året som gått

Styrelsens arbete under 2015 handlade mycket om underhåll. Föreningen har under året som gått upphandlat målning av alla föreningens fastigheter.

Arbetet utfördes av Göteborgs Husmåleri under sommaren 2015. Vissa olägenheter för de boende uppstod givetvis. Bilar behövdes bl.a. flyttas under målningen och efteråt krävdes en del smärre justeringar.

Både styrelsen och medlemmarna blev nöjda med resultatet av målningen.

Styrelsen har under året också fått hantera vattenläckor. På Taklöksvägen 8 uppstod en läcka via köksblandaren. Ärendet hanterades via föreningens försäkringsbolag.

Det var också en läcka på Månviolsvägen 5 där det kom in vatten från taket i burspråket. I det här fallet har styrelsen drivit ärendet mot JM och de har efter en väldigt utdragen process lyckats åtgärda felet.

Vidare har problemen med värmepumparna fortsatt. En del kompressorer och i vissa fall cirkulationspumpar har gått sönder. Det har även varit lättare fel med oljud från pumpen som har fått åtgärdas.

Lördagen den 26 mars hade vi en gemensam arbetsdag. Aktiviteter under dagen var häckvård. Ett lastbilslast jord kördes ut och häckarna krattades ur. Tyvärr ställdes höstens städdag in p.g.a tidsbrist.

Föreningslokalen fortsätter att vara populär och är ofta uppbokad. Under året byttes bäddsoffan ut mot riktiga sängar i sovrumsdelen.

Den 13 december var det julmys i föreningslokalen, vilket har blivit en mycket omtyckt tradition i föreningen. Ett stort tack till Lina Schäfer som återigen arrangerade denna.

Under 2015 fick vi också hälsa en ny medlem välkommen till föreningen. Kajsa Reskow Lundberg flyttade in på Taklöken 4. Tobias Börjesson lämnade föreningen.

### Verksamhet under det kommande året

Under 2016 kommer vi att lägga om alla bundna lån till rörligt för att ha friheten att förhandla om våra lån.

Vi kommer att fortsätta att arbeta med underhållsplanen och budgeten. Speciellt viktigt blir att följa hur de nya avskrivningsreglerna slår mot föreningens ekonomi. Vi har ju sedan föreningen bildades haft progressiv avskrivning. De nya reglerna innebär linjär avskrivning.

Förklaring av skillnaden mellan progressiv och linjär avskrivning:

Progressiv avskrivning - man skriver av mindre i början när föreningen är ny och har högre lånekostnader och ökar avskrivningen successivt.

Linjär avskrivning - samma summa skrivs av varje år under t.ex 100 år, vilket är vanligast.

## **Medlemsinformation**

Föreningens 24 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 40 medlemmar vid årets ingång och 41 medlemmar vid årets utgång.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 661	1 634	1 504	1 738
Soliditet (%)	69,30	70,55	69,86	69,60
Genomsnittlig skuldränta %	2,49	2,91	3,49	4,36
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 108	169	340	425
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup>	563	563	516	602
Bokfört värde / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	26 988	27 173	27 358	27 387
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 236	7 945	8 204	8 272
Fastighetens belåningsgrad %	31	29	30	30
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	4	4	3	3
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	24	22	22	20

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

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	617 518
årets förlust	-1 107 797
	<b>-490 279</b>
behandlas så att	
Reservering till underhållsfonden	162 000
Extra reservering till underhållsfonden	281 000
Anspråktagande av underhållsfond	-1 228 000
i ny räkning överföres	294 721
	<b>-490 279</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 634 392	1 633 596
Övriga rörelseintäkter		27 073	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 661 465</b>	<b>1 633 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 494 210	-137 170
Driftskostnader	4	-131 834	-126 972
Förvaltningskostnader	5	-51 028	-50 425
Personalkostnader	6	-40 740	-26 284
Avskrivningar		-498 824	-498 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 216 636</b>	<b>-839 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-555 171</b>	<b>793 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		47	161
Räntekostnader		-552 673	-625 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 626</b>	<b>-624 927</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 107 797</b>	<b>168 994</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 107 797</b>	<b>168 994</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 107 797</b>	<b>168 994</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 868 234	73 367 058
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 868 234</b>	<b>73 367 058</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 868 234</b>	<b>73 367 058</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 906	5 991
Övriga fordringar		2 365	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 019	18 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 290</b>	<b>24 725</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		868 978	643 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>868 978</b>	<b>643 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>899 268</b>	<b>667 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 767 502</b>	<b>74 034 914</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 210 000	50 210 000
Underhållsfond		1 404 000	1 074 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 614 000</b>	<b>51 284 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		617 518	778 524
Årets resultat		-1 107 797	168 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-490 279</b>	<b>947 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 123 721</b>	<b>52 231 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	22 023 000	21 237 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 023 000</b>	<b>21 237 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	214 000	214 000
Leverantörsskulder		6 841	4 390
Skatteskulder		136 737	67 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	263 203	280 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>620 781</b>	<b>566 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 767 502</b>	<b>74 034 914</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		24 040 000	24 040 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>24 040 000</b>	<b>24 040 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	1 520 291	1 520 291
Intäkt parkering	1 200	1 200
Utfakturering vatten	57 399	56 604
Intäkt kabel-TV	55 440	55 440
Övriga intäkter	61	61
	<b>1 634 391</b>	<b>1 633 596</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	69 081	63 486
Fastighetsförsäkring	29 950	28 199
Reparationer fastighet	105 976	37 645
Underhåll fastighet	1 281 363	0
Fastighetsskötsel	7 840	7 840
	<b>1 494 210</b>	<b>137 170</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	11 379	9 748
Vatten/Avlopp	63 772	58 263
Kabel-TV/internet	55 564	55 461
Väghållning/ Snöröjning	1 119	3 500
	<b>131 834</b>	<b>126 972</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	13 000	11 500
Förvaltningskostnader	29 647	29 782
Datakommunikation/IT	0	299
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	3 990	4 454
	<b>51 027</b>	<b>50 425</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	31 000	20 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 740	6 284
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>40 740</b>	<b>26 284</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 209 382</b>	<b>74 209 382</b>
Ingående avskrivningar	-842 324	-343 500
Årets avskrivningar	-498 824	-498 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 341 148</b>	<b>-842 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 868 234</b>	<b>73 367 058</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 498 000	13 407 000
Taxeringsvärden mark	9 491 000	2 842 000
	<b>29 989 000</b>	<b>16 249 000</b>
Bokfört värde byggnader	55 868 234	56 367 058
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
	<b>72 868 234</b>	<b>73 367 058</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 009 000	22 201 000	1 074 000	778 524	168 994
Disposition av föregående års resultat:			330 000	-161 006	-168 994
Årets resultat					-1 107 797
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 009 000</b>	<b>22 201 000</b>	<b>1 404 000</b>	<b>617 518</b>	<b>-1 107 797</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek 2756779803	1,366	90 dagar	5 435 000	5 575 000
Swedbank Hypotek 2756779811	2,370	2016-05-25	6 370 000	6 420 000
Swedbank Hypotek 2756779829	3,260	2016-04-25	9 432 000	9 456 000
Swedbank 985591075-9	1,18	2016-01-30	1 000 000	0
			<b>22 237 000</b>	<b>21 451 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			214 000	214 000

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	98 641	105 949
Förutbetalda avgifter/hyror	124 678	127 781
Göteborgs Stad	10 653	10 960
Din El	1 811	1 225
MBA Fastighetsservice	3 920	3 920
Revisionsarvode	12 000	22 750
Revisorsringen	6 668	6 388
Klevebrand Inter BV	0	1 000
Swedbank	374	377
Göteborg Energi	460	0
Hermenius	3 998	0
	<b>263 203</b>	<b>280 350</b>

Göteborg 2/6-2016



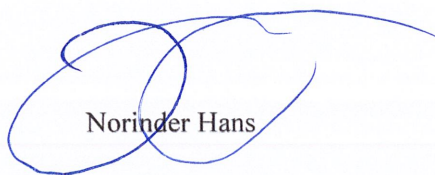
Carin Ekström



Jörgen Carlsson



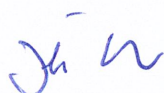
Marcus Dahlmark



Norinder Hans

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/6 - 2016

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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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 revisionsd 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 / 6 2016  
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor