

Årsredovisning

för

Brf Taklöken

769616-9460

Räkenskapsåret

2016

M *10*

Styrelsen för Brf Taklöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2007-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-03

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-12-11

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Niederhausen	ledamot, ordförande
Carin Ekström	ledamot, kassör
Marcus Dahlmark	ledamot
David Kindberg	ledamot
Emil Nauska	ledamot
Per Johannessen	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit tolv protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Huvudansvarig Kjell Eriksson

Valberedning

Lina Schäfer
Hans Nordfors

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 m². I fastigheten finns en lokal med total ythyrningsbar yta om ca 71 m². Till varje bostadsrätt i småhus hör en carport eller ett garage och föreningen disponerar över ytterligare sju biluppsättningsplatser.

Samtliga bostadsrätter är upplåtna till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal		
	1 rok	1		
	2 rok	3		
	3 rok	2		
	4 rok	9		
	5 rok	9		
Föreningens ekonomi				
Årets in- och utbetalning				
			2016	201
Ingående kassasaldo			868 978	643 131
INBETALNINGAR				
Föreningens intäkter			1 667 376	1 661 465
Finansiella intäkter			61	47
Ny belåning			0	1 000 000
Förändring kortfristiga fordringar			0	0
Förändring kortfristiga skulder			0	54 385
			1 667 437	2 715 897
<hr/>				
UTBETALNINGAR				
Föreningens kostnader exkl avskrivningar			462 720	1 717 812
Räntekostnader/finansiella kostnader			365 353	552 673
Förändring kortfristiga fordringar			13 775	5 565
Förändring kortfristiga skulder			65 014	0
Amortering av föreningens lån			1 201 500	214 000
			2 108 362	2 490 050
Årets kassaförändring			-440 925	225 847
Utgående kassasaldo			428 053	868 978

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter ett aktivt år 2015 med upphandling och målning av alla hus, så blev 2016 betydligt lugnare. Styrelsen kunde redan under hösten 2016 betala tillbaka sista delen av extra lånet som togs för målningen och därmed avsluta detta projekt.

Den nya styrelsen som valdes i somras tog åt sig att se över alla lån och bankkontakten. Det resulterade i att föreningen bytte från Swedbank till Handelsbanken och låste en stor andel av lånen på 3 och 5 år på väldigt låga räntor. För att kunna nyttja det låga ränteläget ännu bättre och även ha möjlighet till extra amorteringar så las en del av lånen på rörlig ränta.

Ett annat större projekt var översynen av avtalet med Telia. Det resulterade i att föreningen för enbart 20 SEK per månad och lägenhet fick en uppgradering av bredbandet till 100 Mbit/s (vilket kostade innan nästan 100 SEK om man valde det privat). Styrelsen har dessutom påbörjat en översyn av OVK inklusive värmepannor och träffade under 2016 en första möjlig leverantör. Även en översyn av stadgarna ligger i startgropen, då lagen om ekonomiska föreningar ändrades så ska våra stadgar anpassas. Båda dessa projekt är planerade att avslutas under 2017.

Föreningen hade under året enbart en sammankomst/aktivitet med anledning av städdagen under juni månaden. Styrelsen hoppas att de trevliga fester och andra aktiviteter återupptas med nya krafter 2017.

Medlemsinformation

Föreningens 24 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 41 medlemmar vid årets ingång och 42 medlemmar vid årets utgång.

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 667	1 661	1 634	1 504
Soliditet (%)	70,65	69,30	70,55	69,86
Genomsnittlig skuldränta %	1,74	2,49	2,91	3,49
Resultat efter finansiella poster tkr	341	-1 108	169	340
Genomsnittlig årsavgift / m ²	563	563	563	516
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	26 803	26 988	27 173	27 358
Lån / m ² bostadsyta kr	7 791	8 236	7 945	8 204
Fastighetens belåningsgrad %	29	31	29	30
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	6	4	4	3
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	22	24	22	22

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 009 000	22 201 000	1 404 000	617 518	-1 107 797	51 123 721
Disposition av föregående års resultat:			-785 000	-322 797	1 107 797	0
Årets resultat					340 540	340 540
Belopp vid årets utgång	28 009 000	22 201 000	619 000	294 721	340 540	51 464 261

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	294 721
årets vinst	340 540
	635 261

disponeras så att	
Reservering till underhållsfonden	162 000
Extra reservering till underhållsfonden	81 000
i ny räkning överföres	392 261
	635 261

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 635 616	1 634 330
Övriga rörelseintäkter		31 760	27 134
Summa rörelseintäkter		1 667 376	1 661 464
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-238 848	-1 495 328
Driftskostnader	4	-130 146	-130 715
Förvaltningskostnader	5	-52 986	-51 028
Personalkostnader	6	-40 740	-40 740
Avskrivningar		-498 824	-498 824
Summa rörelsekostnader		-961 544	-2 216 635
Rörelseresultat		705 832	-555 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter		61	47
Räntekostnader		-365 353	-552 673
Summa finansiella poster		-365 292	-552 626
Resultat efter finansiella poster		340 540	-1 107 797
Resultat före skatt		340 540	-1 107 797
Årets resultat		340 540	-1 107 797

JW *RS*

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 369 410	72 868 234
Summa materiella anläggningstillgångar		72 369 410	72 868 234
Summa anläggningstillgångar		72 369 410	72 868 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 906
Övriga fordringar		7 756	2 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 309	19 019
Summa kortfristiga fordringar		44 065	30 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		428 053	868 978
Summa kassa och bank		428 053	868 978
Summa omsättningstillgångar		472 118	899 268
SUMMA TILLGÅNGAR		72 841 528	73 767 502

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 210 000	50 210 000
Underhållsfond		619 000	1 404 000
Summa bundet eget kapital		50 829 000	51 614 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		294 721	617 518
Årets resultat		340 540	-1 107 797
Summa fritt eget kapital		635 261	-490 279
Summa eget kapital		51 464 261	51 123 721
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	20 935 500	22 023 000
Summa långfristiga skulder		20 935 500	22 023 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	100 000	214 000
Leverantörsskulder		4 390	6 841
Skatteskulder		139 596	136 737
Övriga skulder		688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 093	263 203
Summa kortfristiga skulder		441 767	620 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 841 528	73 767 502

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	1 520 291	1 520 291
Intäkter parkering	600	1 200
Utfakturering vatten	59 285	57 399
Intäkt kabel-TV	55 440	55 440
	1 635 616	1 634 330

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt/-avgift	70 515	69 081
Fastighetsförsäkring	26 724	29 950
Reparationer fastighet	83 409	105 976
Underhåll fastighet	52 000	1 281 363
Fastighetsskötsel	0	7 840
Väghållning/snöröjning	6 200	1 119
	238 848	1 495 329

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	15 644	11 379
Vatten/Avlopp	58 925	63 772
Kabel-TV/internet	55 577	55 564
	130 146	130 715

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Datakommunikation/Web	388	0
Revisionskostnader	13 000	13 000
Ekonomisk förvaltning	32 420	29 647
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	2 788	3 990
	52 986	51 027

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2016	2015
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	31 000	31 000
Sociala kostnader	9 740	9 740
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	40 740	40 740

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Ingående avskrivningar	-1 341 148	-842 324
Årets avskrivningar	-498 824	-498 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 839 972	-1 341 148
Utgående redovisat värde	72 369 410	72 868 234
Taxeringsvärden byggnader	21 065 000	20 498 000
Taxeringsvärden mark	10 258 000	9 491 000
	31 323 000	29 989 000
Bokfört värde byggnader	55 369 410	55 868 234
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
	72 369 410	72 868 234

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek 2756779803	1,136		5 295 000	5 435 000
Swedbank Hypotek 2756779811	2,37	2016-05-25	0	6 370 000
Swedbank Hypotek 2756779829	3,26	2016-04-25	0	9 432 000
Swedbank 985591075-9	1,18	2016-01-30	0	1 000 000
Stadshypotek 315433	1,1	2021-12-01	6 332 500	0
Stadshypotek 319386	0,82	2019-12-01	6 408 000	0
Stadshypotek 319387	1,15	2021-12-01	3 000 000	0
			21 035 500	22 237 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	214 000

Amortering inom 2-5 år: 400.000
Amortering efter 5 år: 20.535.500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	20 513	98 641
Förskottsbet. avgifter/hyror	139 719	124 678
Upplupen elkostnad	4 426	2 271
Upplupen VA och renhållning	12 200	10 653
Revisionsarvode	12 500	12 000
Revisorsringen Sverige AB	7 735	6 668
Övriga upplupna kostnader	0	8 292
	197 093	263 203

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000
	24 040 000	24 040 000

Göteborg 10/4 - 2017

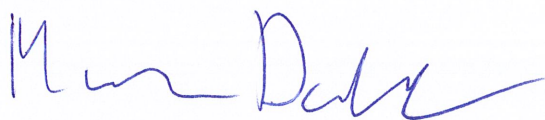
Simon Niederhausen



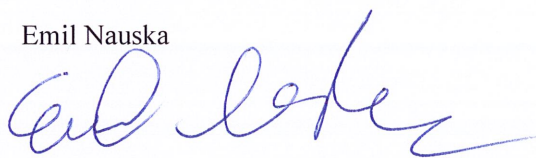
Carin Ekström



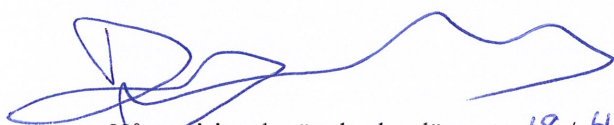
Marcus Dahlmark



Emil Nauska



David Klingberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 - 2017

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Taklöken

Organisationsnummer 769616-9460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Taklöken för år 2016. 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Brf Taklöken för år 2016 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

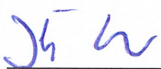
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 18 / 4 2017

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor