

Årsredovisning

för

Brf Taklöken

769616-9460

Räkenskapsåret

2019

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 ythygningsbar yta om ca 71 m². 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 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

	2019	2018
Ingående kassasaldo	389 775	270 083
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 499 555	1 494 820
Förändring kortfristiga fordringar	0	2 827
Förändring kortfristiga skulder	0	29 274
	1 499 555	1 526 921
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	709 432	555 204
Räntekostnader/finansiella kostnader	198 790	191 744
Förändring kortfristiga fordringar	31 404	0
Förändring kortfristiga skulder	44 626	0
Amortering av föreningens lån	443 188	660 281
	1 427 440	1 407 229
Årets kassaförändring	72 115	119 692
Utgående kassasaldo	461 890	389 775

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.

Handwritten signature

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen sett till att påbörjade arbeten från året innan blir slutförda. Det handlade å ena sida om en uppgradering av nätverket till mer än 100 Mbit, medlemmarna kan välja själva och på egen bekostnad ett abonnemang med hastighet övre denna gräns. Det krävdes att en del elektronik byttes ut. Å andra sida så handlade det om att göra en översyn av alla pannor och därmed förlänga deras livstid. En hel del mindre och större fel hittades hos en del medlemmar och dessa är nu åtgärdade.

Styrelsen beslutade också att låta göra en kontroll av alla tak i föreningen. Det visade sig att mindre problem fanns på vissa tak och dessa åtgärdades därefter.

Under andra halvan av året har styrelsen också börjat titta på möjlighet av solceller och laddningsboxar för föreningen. Med hjälp av en energirådgivare har det hållits ett informationsmöte för medlemmarna. Tyvärr är solceller inte aktuella för vår förening just nu, men inom något år kan en ny lagstiftning ändra förutsättningarna. Däremot fanns det ett större intresse för laddningsstolparna från medlemmarna, vilket resulterade i att en arbetsgrupp tillsattes. Ett investeringsförslag har tagits fram som kommer att beslutas om på en extra stämma under januari 2020, inbjudan för denna skickades ut under december.

Även detta år har styrelsen försökt amortera en del på lånen. På grund av vissa extra utgifter (pannor och tak) samt att styrelsen vill höja likviditeten i kassan, så har det amorterats en aning mindre än tidigare år. En städdag har organiserats under sommaren.

Medlemsinformation

Föreningens 24 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång samt utgång upplåtna till 44 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 499	1 495	1 636	1 667
Soliditet (%)	72,91	72,38	71,74	70,65
Genomsnittlig skuldränta %	1,05	0,98	0,97	1,74
Resultat efter finansiella poster				
tkr	92	249	300	341
Genomsnittlig årsavgift / m ²	496	501	548	563
Lån / m ² bostadsyta kr	7 055	7 220	7 464	7 791
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	3	5	5	6
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	33	30	29	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

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	1 105 000	449 147	249 048	52 013 195
Disposition av föregående års resultat:			162 000	87 048	-249 048	0
Extra reservering till underhållsfond			81 000	-81 000		0
Årets resultat					92 510	92 510
Belopp vid årets utgång	28 009 000	22 201 000	1 348 000	455 195	92 510	52 105 705

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	455 196
årets vinst	92 510
	547 706

disponeras så att	
Reservering till underhållsfonden	162 000
Extra reservering till underhållsfonden	81 000
i ny räkning överföres	304 706
	547 706

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 475 752	1 474 599
Övriga rörelseintäkter		23 804	20 221
Summa rörelseintäkter		1 499 556	1 494 820
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-413 484	-320 677
Driftkostnader	4	-161 084	-158 855
Förvaltningskostnader	5	-90 504	-53 988
Personalkostnader	6	-44 360	-21 684
Avskrivningar		-498 824	-498 824
Summa rörelsekostnader		-1 208 256	-1 054 028
Rörelseresultat		291 300	440 792
Finansiella poster			
Räntekostnader		-198 790	-191 744
Summa finansiella poster		-198 790	-191 744
Resultat efter finansiella poster		92 510	249 048
Resultat före skatt		92 510	249 048
Årets resultat		92 510	249 048

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 872 938	71 371 762
Summa materiella anläggningstillgångar		70 872 938	71 371 762
Summa anläggningstillgångar		70 872 938	71 371 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 664	0
Övriga fordringar		101 312	77 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 354	22 786
Summa kortfristiga fordringar		131 330	99 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		461 891	389 775
Summa kassa och bank		461 891	389 775
Summa omsättningstillgångar		593 221	489 701
SUMMA TILLGÅNGAR		71 466 159	71 861 463

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		50 210 000	50 210 000
Underhållsfond		1 348 000	1 105 000
Summa bundet eget kapital		51 558 000	51 315 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		455 196	449 148
Årets resultat		92 510	249 048
Summa fritt eget kapital		547 706	698 196
Summa eget kapital		52 105 706	52 013 196

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	19 050 511	19 175 011
Summa långfristiga skulder		19 050 511	19 175 011

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	8	0	318 688
Leverantörsskulder		8 694	37 688
Skatteskulder		96 198	147 432
Övriga skulder		10 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	194 095	169 448
Summa kortfristiga skulder		309 942	673 256

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 71 466 159 71 861 463

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 340 011	1 353 697
Intäkter parkering	6 000	5 300
Utfakturering vatten	57 529	53 466
Intäkt kabel-TV	62 136	62 136
Övriga intäkter	10 075	0
	1 475 751	1 474 599

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	153 144	74 316
Fastighetsförsäkring	37 089	31 817
Reparationer fastighet	127 382	118 457
Underhåll fastighet	68 912	52 156
Fastighetsskötsel	3 938	10 000
Väghållning/snörojning	23 018	33 931
	413 483	320 677

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	9 578	14 730
Vatten/Avlopp	89 174	81 797
Kabel-TV	62 332	62 328
	161 084	158 855

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation/Web	501	0
Revisionskostnader	13 500	13 250
Ekonomisk förvaltning	37 395	31 410
Konsultarvoden	30 000	0
Föreningsavgifter	4 480	4 390
Administrativa kostnader	4 628	4 938
	90 504	53 988

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	33 755	16 500
Sociala kostnader	10 605	5 184
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	44 360	21 684

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Ingående avskrivningar	-2 837 620	-2 338 796
Årets avskrivningar	-498 824	-498 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 336 444	-2 837 620
Utgående redovisat värde	70 872 938	71 371 762
Taxeringsvärden byggnader	24 084 000	21 065 000
Taxeringsvärden mark	10 440 000	10 258 000
	34 524 000	31 323 000
Bokfört värde byggnader	53 872 938	54 371 762
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
	70 872 938	71 371 762

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 315433	1,100	2021-12-01	6 032 500	6 132 500
Stadshypotek 319386			0	6 320 500
Stadshypotek 319387	1,150	2021-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 458151	1,240	2022-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 458152	1,010	2020-01-30	760 011	1 040 699
Stadshypotek 543186	0,870	2024-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek 543187	0,570	2020-12-01	1 258 000	0
			19 050 511	19 493 699
Kortfristig del av långfristig skuld			380 688	318 688

Amortering inom 2-5 år: 1.522.752

Amortering efter 5 år: 17.147.071

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

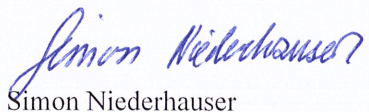
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 373	32 637
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	129 661	97 300
Upplupen elkostnad	1 200	1 394
Upplupen VA och renhållning	15 045	13 979
Revisionsarvode	13 500	13 125
Revisorsringen Sverige AB	10 014	10 735
Övriga upplupna kostnader	302	278
Upplupna sociala avgifter	5 421	0
	199 516	169 448

Not 10 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000
	24 040 000	24 040 000

SW
KE

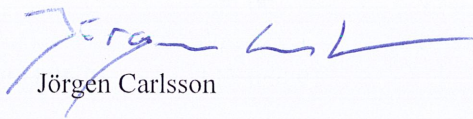
Göteborg den 7 / 5 2020



Simon Niederhauser



Daniel Andersson



Jörgen Carlsson



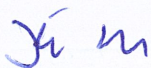
Roman Martin



Lena Maretic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020

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 2019. 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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Taklöken för år 2019 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 11 / 5 2020

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

