

Årsredovisning

för

Brf Taklöken

769616-9460

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Taklöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-09-05.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Niederhausen	ledamot, ordförande
Marcus Dahlmark	ledamot, kassör
Thomas Johansson	ledamot
David Kindberg	ledamot
Roman Martin	ledamot
Per Johannessen	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit fjorton protokollförda styrelsemöten under året.
En extra föreningsstämma hölls 2017-06-03.

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

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Huvudansvarig Kjell Eriksson

Valberedning

Asmer Zisko
Björn Nyberg
Hanna Martin

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 biluppställningsplatser. 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

	2017	2016
Ingående kassasaldo	428 053	868 978
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 635 583	1 667 376
Finansiella intäkter	0	61
	1 635 583	1 667 437
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	638 707	462 720
Räntekostnader/finansiella kostnader	198 166	365 353
Förändring kortfristiga fordringar	58 688	13 775
Förändring kortfristiga skulder	16 472	65 014
Amortering av föreningens lån	881 520	1 201 500
	1 793 553	2 108 362
Årets kassaförändring	-157 970	-440 925
Utgående kassasaldo	270 083	428 053

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.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade 2017 åter igen flera ägarbyten. Sammanlagt var det fyra hus och lägenheter som bytte ägare.

Efter att vi hade handlat upp nya lånevillkor och bytt bank under slutet av 2016, så har styrelsen under Januari kunnat flytta även de sista lånen till Handelsbanken. Styrelsen är väldigt nöjd med kontakten till den nya banken och har i och med denna flytt kunnat sänka våra kostnader avsevärt. Flytten innebar också att vi betalade tillbaka en större summa på lånen och under året gjordes ytterligare flera större amorteringar. Föreningen är i slutet av 2017 nästan nere vid 20 miljoner kronor lån. Det är även i jämförelse med andra, liknande föreningar ett lågt värde.

Styrelsen har jobbat fram en ändring av stadgarna under våren 2017 för att anpassa dessa efter nya föreskrifter. Ändringarna av stadgarna accepterades på årsstämman samt en extra stämma och bolagsverket accepterar de nya stadgarna efter en mindre justering.

Under året har styrelsen handlat upp snöröjningen från en ny leverantör, då vår förra leverantör tyvärr slutade med denna aktivitet. Tyvärr blev de nya villkor inte lika positiva för föreningen och styrelsen kan tänka sig att handla upp avtalet igen under 2018. Styrelsen har även påbörjat upphandlingen av service för värmepumpar och andra delar inom OVK. Förhoppningsvis kommer vi i mål redan i under första halvåret 2018.

Den allmänna goda ekonomin i vår förening, även flera år framöver, har lett till att styrelsen beslutade om en sänkning av årsavgiften.

Under året hade föreningen flera sammankomster. Ett bra initiativ var att ha en "våffel-sammankomst" organiserat av valberedningen. Under detta trevliga initiativ kunde ett förslag till hela styrelsen tas fram. Även en liten glögg-Lucia-kväll under adventstiden blev av. Under sommaren hade föreningen även en städdag.

Medlemsinformation

Föreningens 24 bostadsrättslägenheter var vid årets utgång upplåtna till 44 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 42 st.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 636	1 667	1 661	1 634
Soliditet (%)	71,74	70,65	69,30	70,55
Genomsnittlig skuldränta %	0,97	1,74	2,49	2,91
Resultat efter finansiella poster tkr	300	341	-1 108	169
Genomsnittlig årsavgift / m ²	548	563	563	563
Lån / m ² bostadsyta kr	7 464	7 791	8 236	7 945
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	5	6	4	4
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	29	22	24	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

ka

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	619 000	294 721	340 540	51 464 261
Disposition av föregående års resultat:			243 000	97 540	-340 540	0
Årets resultat					299 886	299 886
Belopp vid årets utgång	28 009 000	22 201 000	862 000	392 261	299 886	51 764 147

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	392 262
årets vinst	299 886
	692 148

disponeras så att	
Reservering till underhållsfonden	162 000
Extra reservering till underhållsfonden	81 000
i ny räkning överföres	449 148
	692 148

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

M

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 611 297	1 635 616
Övriga rörelseintäkter		24 286	31 760
Summa rörelseintäkter		1 635 583	1 667 376
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-381 340	-238 848
Driftkostnader	4	-153 892	-130 146
Förvaltningskostnader	5	-62 735	-52 986
Personalkostnader	6	-40 740	-40 740
Avskrivningar		-498 824	-498 824
Summa rörelsekostnader		-1 137 531	-961 544
Rörelseresultat		498 052	705 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	61
Räntekostnader		-198 166	-365 353
Summa finansiella poster		-198 166	-365 292
Resultat efter finansiella poster		299 886	340 540
Resultat före skatt		299 886	340 540
Årets resultat		299 886	340 540

16

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 870 586	72 369 410
Summa materiella anläggningstillgångar		71 870 586	72 369 410
Summa anläggningstillgångar		71 870 586	72 369 410
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		81 208	7 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 545	36 309
Summa kortfristiga fordringar		102 753	44 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		270 083	428 053
Summa kassa och bank		270 083	428 053
Summa omsättningstillgångar		372 836	472 118
SUMMA TILLGÅNGAR		72 243 422	72 841 528

Ka

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 210 000	50 210 000
Underhållsfond		862 000	619 000
Summa bundet eget kapital		51 072 000	50 829 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		392 262	294 721
Årets resultat		299 886	340 540
Summa fritt eget kapital		692 148	635 261
Summa eget kapital		51 764 148	51 464 261
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	19 816 148	20 935 500
Summa långfristiga skulder		19 816 148	20 935 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	337 832	100 000
Leverantörsskulder		19 932	4 390
Skatteskulder		144 495	139 596
Övriga skulder		0	688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	160 867	197 093
Summa kortfristiga skulder		663 126	441 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 243 422	72 841 528

ll

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 479 851	1 520 291
Intäkter parkering	3 200	600
Utfakturering vatten	66 110	59 285
Intäkt kabel-TV	62 136	55 440
	1 611 297	1 635 616

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	73 116	70 515
Fastighetsförsäkring	34 144	26 724
Reparationer fastighet	107 077	83 409
Underhåll fastighet	145 378	52 000
Fastighetsskötsel	11 250	0
Väghållning/snöröjning	10 375	6 200
	381 340	238 848

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	13 617	15 644
Vatten/Avlopp	79 033	58 925
Kabel-TV/internet	61 242	55 577
	153 892	130 146

Not 5 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation/Web	0	388
Revisionskostnader	13 000	13 000
Ekonomisk förvaltning	37 020	32 420
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	8 325	2 788
	62 735	52 986

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2017	2016
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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Ingående avskrivningar	-1 839 972	-1 341 148
Årets avskrivningar	-498 824	-498 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 338 796	-1 839 972
Utgående redovisat värde	71 870 586	72 369 410
Taxeringsvärden byggnader	21 065 000	21 065 000
Taxeringsvärden mark	10 258 000	10 258 000
	31 323 000	31 323 000
Bokfört värde byggnader	54 870 586	55 369 410
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
	71 870 586	72 369 410

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek 2756779803	1,136		0	5 295 000
Stadshypotek 315433	1,1	2021-12-01	6 232 500	6 332 500
Stadshypotek 319386	0,82	2019-12-01	6 370 500	6 408 000
Stadshypotek 319387	1,15	2021-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,79	90dgr	4 550 980	0
			20 153 980	21 035 500
Kortfristig del av långfristig skuld			337 832	100 000

Amortering inom 2-5 år: 1.351.328

Amortering efter 5 år: 18.464.820

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

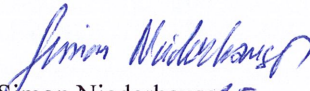
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	31 533	20 513
Förskottsbet. avgifter/hyror	93 507	139 719
Upplupen elkostnad	1 440	4 426
Upplupen VA och renhållning	13 382	12 200
Revisionsarvode	13 000	12 500
Revisorsringen Sverige AB	7 735	7 735
Övriga upplupna kostnader	270	0
	160 867	197 093


Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000
	24 040 000	24 040 000

10

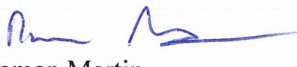
Göteborg den 22/3 2018

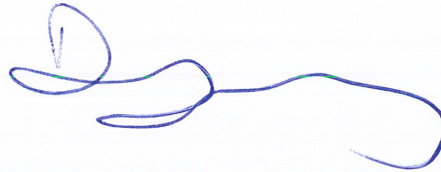

Simon Niederhausen


Marcus Dahlmark


Thomas Johansson

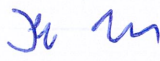
David Klingberg


Roman Martin



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018

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 2017. 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 2017 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 revisionssed 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 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 2017 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.

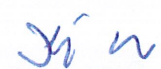
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 2018

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor