

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538



Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken, Atlasvägen 41, 131 34 Nacka, organisationsnummer 769610-6538 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2010-03-15 fastigheten Sicklaön 267:1 i Nacka kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 85 526 285 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning..

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 78 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lars Dannehag
Åke Henriksson
Charlotte Delaryd
David Löfgren
Angelica Söderberg

Suppleanter:

Leif Strååt
Danijela Milosevic

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den **XX**.
Styrelsen har under året avhållit **XX** protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits och en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Sicklaön 267:1 i Nacka kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 105 kvadratmeter. Fastigheten består av 68 st bostadslägenheter och 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 3 810 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 849 kvadratmeter.
Byggnaden uppfördes 1956.

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2010-03-15 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 35 300 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 års taxering uppgår till 53 949 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	30 000 000	23 800 000	53 800 000
Lokaler	149 000	0	149 000
Totalt	30 149 000	23 800 000	53 949 000

Väsentliga händelser under året:

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Nyckeltal:

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 981 601	2 776 031	2 679 036
Res. efter finansiella poster	85 308	-558 060	-778 180
Balansomslutning	109 429 960	105 540 087	102 852 490
Soliditet	65,3%	66,0%	61,1 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 265	9 265	10 315
Genomsnittlig skuldränta	3,36%	4,1 %	3,81 %
Årsavgift per kvm	718	717	647

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-2 429 405
Årets resultat	85 308
Summa	-2 344 097

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	-161 847
Att balansera i ny räkning	-2 505 944

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		613 583	662 062
Hyror, lokaler och garage		77 533	71 668
Årsavgifter		2 279 511	2 028 810
Övriga intäkter		10 974	13 491
SUMMA INTÄKTER		2 981 601	2 776 031
Kostnader			
Underhåll		-116 503	-110 758
Driftkostnader	2	-1 035 597	-1 151 976
Fastighetsförsäkringar		-42 810	-37 046
Fastighetsskatt	3	-82 670	-94 530
Personalkostnader		-104 395	-150 771
Summa Rörelsens kostnader		-1 381 975	-1 545 081
Avskrivningar			
Byggnader		-327 052	-298 468
Summa Avskrivningar		-327 052	-298 468
RÖRELSERESULTAT		1 272 574	932 482
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		231	33 657
Räntekostnader		-1 187 497	-1 524 199
Summa Finansiella Poster		-1 187 266	-1 490 542
ÅRETS RESULTAT		85 308	-558 060

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		102 881 761	100 690 006
Summa Anläggningstillgångar	4	102 881 761	100 690 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	15 313	25 541
Summa Kortfristiga fordringar		15 313	25 541
Kassa, Bank och Plusgiro	6	6 532 886	4 824 540
Summa Omsättningstillgångar		6 548 199	4 850 081
Summa Tillgångar		109 429 960	105 540 087

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		67 112 897	66 165 786
Upplåtelseavgifter		6 357 432	5 611 418
Yttre underhållsfond		354 339	236 226
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>73 824 668</i>	<i>72 013 430</i>
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-2 429 405	-1 753 233
Årets resultat		85 308	-558 060
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 344 097</i>	<i>-2 311 293</i>
Summa Eget Kapital	7	71 480 571	69 702 137
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	35 300 000	35 300 000
Summa Långfristiga Skulder		35 300 000	35 300 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		7 884	0
Leverantörsskulder		2 283 482	171 474
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	147 510	152 460
Skatteskulder	3	177 200	184 716
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	33 313	29 300
Summa Kortfristiga Skulder		2 649 389	537 950
Summa Eget kapital och Skulder		109 429 960	105 540 087
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		39 300 000	39 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader skrivs av efter en 100-årig progressiv avskrivningsplan. Föreningen har 2012 ändrat till en progressiv avskrivningsplan då detta bättre speglar tillgångarnas förbrukning. Standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Elavgifter	78 341	89 600
Värme	452 676	463 561
Sophantering/Renhållning	31 308	49 579
Vatten och avlopp	78 730	140 862
Hissar	23 120	6 958
Lokalvård	59 076	25 155
Snöröjning	44 302	27 744
Förbrukningsinventarier	0	25 301
Trädgårdskostnader	44 449	56 569
Förbrukningsmaterial etc	7 803	37 083
Möteskostnader	5 801	2 840
Kabel TV	17 685	17 604
Datakommunikation	2 193	399
Självrisker	0	42 800
Revisionsarvode	15 262	15 501
Redovisningstjänster	93 324	95 162
Teknisk förvaltning	39 033	36 508
Serviceavg branchorgan	5 008	8 471
Bankkostnader	4 398	6 825
Övriga externa tjänster	33 088	3 454
Summa Driftskostnader	1 035 597	1 151 976

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<i>Fastighetsavgift/skatt:</i>				
Hyreshus, bostäder	53 800 000	68	1 210 kr	82 280
Hyreshus, lokaler	149 000		1,00 %	1 490
Summa Fastighetsskatt	53 949 000			83 770
Skuld fastighetsskatt Tax 2013				93 430
Skattekontot				0
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				177 200

Not 4, Anläggningstillgångar

Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	56 902 805	56 902 805
Ingående avskrivningar byggnad	-1 153 009	-1 019 287
Årets avskrivning byggnader	-137 100	-133 722
Standardförbättringar byggnad	16 476 416	14 276 493
Årets standardförbättringar	2 518 807	2 199 923
Ing. avskrivningar standardförb.	-307 511	-142 765
Årets avskrivn. standardförb.	-189 952	-164 746
Mark	28 771 305	28 771 305
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	102 881 761	100 690 006

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	10 887	10 147
ComHem, kabel-TV	4 426	4 419
Förutbetald städ	0	4 313
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	6 662
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	15 313	25 541

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	10 000	10 000
Affärskonto	4 522 886	2 814 540
Fasträntekonto	2 000 000	2 000 000
Summa Kassa och Bank	6 532 886	4 824 540

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 165 786	5 611 418	236 226	-1 753 233	-558 060
Avsättning yttre fond			118 113	-118 113	
Årets insatser	947 111				
Årets upplåtelseavgifter		746 014			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-558 060	558 060
Årets resultat					85 308
Belopp vid årets utgång	67 112 897	6 357 432	354 339	-1 753 233	85 308

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 35 300 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Länsförsäkringar Bank enligt nedanstående:

Lån 1: 13 500 000 är placerat till en fast ränta av 4,15% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-30

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 3 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,20% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-30.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 7 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 4 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 5: 7 800 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna kostnader el	13 000	13 000
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 300
Fortum värme	0	0
Upplupna städkostnader	4 313	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	33 313	29 300

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Underskrifter

Stockholm 2014-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken

Lars Dannehag

Åke Henriksson

Charlotte Delaryd

David Löfgren

Angelica Söderberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor