

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Talleken

Org. Nr 769610-6538



Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken, Atlasvägen 41, 131 34 Nacka, organisationsnummer 769610-6538 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

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..

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 83 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 78.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Styrelsens sammansättning för verksamhetsåret 2014/2015:

Åke Henriksson: Ordförande

Marianne Häger: Sekreterare

Charlotte Rosengren: Kassör

Eva Järpemark: Ledamot

Hans Håkansson: Ledamot

Carl Sagulin: Ledamot

Daniel Wiberg: Ledamot

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014.

Styrelsen har under året avhållit 18 st 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 åtta 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.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 35 300 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2014 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 och efter verksamhetsåret:

Föreningen har sålt en 64 kvm hyreslägenhet under året. Idag återstår 8 hyresrätter i fastigheten.

Stambytet har garantibesiktigats och eventuellt kvarvarande fel och brister ska vara åtgärdade. Även eventuella kvarvarande fel i samband med fönsterbytet ska vara åtgärdade under året. Fastigheten och lägenheterna har också genomgått en obligatorisk ventilations kontroll (OVK). Som ett resultat av denna har luftflödet i fastigheten justerats.

Under 2014 har trapphuset målats om. I samband med detta har alla luckor till elskåpen i fastigheten bytts och målats. Varje hushåll har fått en nyckel till dessa skåp. Äldre ytterdörrar och trapppräcken har betsats. Våningsplanen har fått nya nummerplattor och hissarna har fått numrering på innerdörrarna.

Under året har även alla stengolv i entréer och trapphus rengjorts och slipats. Stora entrén har målats om i Stockholmsvitt och fått en ny namnskylt- och informationstavla i ek. Entréerna har också fått nya skrapmattor. Även tvättstugan har renoverats under året, med ny mangel och avfuktare samt två nya tvättkorgar.

När det gäller utomhusmiljön så har en rad buskar planterats på huset södra sida för att hindra fotgängare att passera på gräsmattan. Buskage och träd har ansats kring parkeringsplatserna som tillhör huset. För att förbättra parkeringssituationen har ett nytt räcke och markeringar för p-platser satts upp på baksidan av huset.

Då omsättningen av lägenheter i huset varit stor under året har det pågått en hel del renovering i enskilda lägenheter. Trots alla åtgärder som hittills vidtagits återstår fortfarande en del renoveringar av fastigheten. Under året som kommer arbetet med dessa att fortsätta, framförallt kommer dessa renoveringar att röra källarplanen och anslutande utrymmen.

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Flerårsöversikt:

	2014	2013	2012	2011
Summa intäkter	3 018 448	2 981 601	2 776 031	2 679 036
Res. efter finansiella poster	-438 727	85 308	-558 060	-778 180
Balansomslutning	109 326 595	109 429 960	105 540 087	102 852 490
Soliditet	67,2%	65,3%	66,0%	61,1 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 265	9 265	9 265	10 315
Genomsnittlig skuldränta	3,18%	3,36%	4,1 %	3,81 %
Årsavgift per kvm	718	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	-2 505 944
Årets resultat	-438 727
Summa	-2 944 671

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	-161 847
Att balansera i ny räkning	-3 106 518

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

RESULTATRÄKNING

2014-01-01 – 2014-12-31 2013-01-01 – 2013-12-31

	Not		
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	2	3 004 765	2 970 624
Övriga intäkter		13 683	10 974
SUMMA INTÄKTER		3 018 448	2 981 601
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 520 537	-1 277 580
Personalkostnader		-104 953	-104 395
Avskrivningar		-788 740	-327 052
Summa Rörelsens kostnader		-2 414 230	-1 709 027
Rörelseresultat		604 218	1 272 574
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		84 223	231
Räntekostnader		-1 127 168	-1 187 497
Summa Finansiella Poster		-1 042 945	-1 187 266
Resultat efter finansiella poster		-438 727	85 308
ÅRETS RESULTAT		-438 727	85 308

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		103 868 755	102 881 761
Inventarier		33 229	0
Summa Anläggningstillgångar	4	103 901 984	102 881 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	34 121	15 313
Summa Kortfristiga fordringar		34 121	15 313
Kassa, Bank och Plusgiro	6	5 390 490	6 532 886
Summa Omsättningstillgångar		5 424 611	6 548 199
Summa Tillgångar		109 326 595	109 429 960

BALANSRÄKNING	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder		
Eget Kapital		
Bundet eget kapital:		
Insatser	68 299 944	67 112 897
Upplåtelseavgifter	7 548 510	6 357 432
Yttre underhållsfond	516 186	354 339
Summa Bundet eget kapital	76 364 640	73 824 668
Fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	-2 505 944	-2 429 405
Årets resultat	-438 727	85 308
Summa fritt eget kapital	-2 944 671	-2 344 097
Summa Eget Kapital	73 419 969	71 480 571
Långfristiga skulder		
Reverslån	35 300 000	35 300 000
Summa Långfristiga Skulder	35 300 000	35 300 000
Kortfristiga skulder		
Depositioner	7 884	7 884
Leverantörsskulder	224 881	2 283 482
Skatteskulder	83 929	177 200
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	289 932	180 823
Summa Kortfristiga Skulder	606 626	2 649 389
Summa Eget kapital och Skulder	109 326 595	109 429 960
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. Föreningen följer BFNAR 2012:1 från 1 januari 2014. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Föreningen tillämpar K3, dvs komponentavskrivning på byggnader den genomsnittliga avskrivningstakten för komponentavskrivningarna uppgår till 100 år. Standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
Hyror, bostäder	556 884	613 583
Hyror, lokaler, garage och p-platser	78 400	77 533
Årsavgifter	2 369 481	2279511
Summa Nettoomsättning	3 004 765	2 970 627

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Elavgifter	81 585	78 341
Uppvärmning	440 173	452 676
Sophantering	51 555	31 308
Vatten och avlopp	176 203	78 730
Hissar	56 283	23 120
Lokalvård	44 375	59 076
Snöröjning	50 431	44 302
Förbrukningsinventarier	12 334	0
Trädgårdskostnader	46 929	44 449
Förbrukningsmaterial etc.	898	7 803
Möteskostnader	830	5 801
Kabel-TV	17 704	17 685
Datakommunikation	1 649	2 193
Revisionsarvode	23 829	15 262
Redovisningstjänster	98 955	93 324
Teknisk förvaltning	38 952	39 033
Serviceavg branschorgan	4 950	5 008
Bankkostnader	5 004	4 398
Övriga externa kostnader	4 410	33 088
Underhåll	236 892	116 503
Fastighetsskatt	84 246	82 670
Fastighetsförsäkringar	42 350	42 810
Summa Övriga externa kostnader	1 520 537	1 277 580

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Byggnader	56 902 805	56 902 805
Ingående avskrivningar byggnad	-1 290 109	-1 153 009
Årets avskrivning byggnader	-579 299	-137 100
Standardförbättringar byggnad	18 995 223	16 476 416
Årets standardförbättringar	1 773 985	2 518 807
Ing. avskrivningar standardförb.	-497 463	-307 511
Årets avskrivn. standardförb.	-207 692	-189 952
Mark	28 771 305	28 771 305
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	103 868 755	102 881 761

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkring	21 401	10 887
ComHem, kabel-TV	4 426	4 426
Förutbet bredband	450	0
Förutbet Växthuset	2 524	0
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	5 320	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	34 121	15 313

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	10 000	10 000
Affärskonto	3 297 084	4 522 886
Fasträntekonto	2 083 406	2 000 000
Summa Kassa och Bank	5 390 490	6 532 886

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 112 897	6 357 432	354 339	-2 429 405	85 308
Avsättning yttre fond			161 847	-161 847	
Årets insatser	1 187 047				
Årets upplåtelseavgifter		1 191 078			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				85 308	-85 308
Årets resultat					-438 727
Belopp vid årets utgång	68 299 944	7 548 510	516 186	-2 505 944	-438 727

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 35 300 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Länsförsäkringar Bank och Nordea 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: 6 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 6 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 5: 6 800 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.


Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen takjour	5 625	0
Upplupen trädgårdsskötsel	2 500	0
Upplupen Växthuset utveckling	2 416	0
Förutbetalda hyror o avgifter	166 949	147 510
Upplupna kostnader el	13 801	13 000
Beräknat revisionsarvode	20 000	16 000
Fortum värme	78 641	0
Upplupna städkostnader	0	4 313
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	289 932	180 823

Underskrifter

Stockholm 2015- 05 -12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken


Åke Henriksson

Carl Sagulin




Charlotte Rosengren


Marianne Häger

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538



Hans Håkansson



Eva Järpemark



Daniel Wiberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 - 2015



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Talleken
Org.nr. 769610-6538

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Talleken för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 ändamålsenliga 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Talleken för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2015

Parameter Revision AB



Ole Deurell
Auktoriserad revisor