

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## Brf Talleken

Org.nr. 769610-6538

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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..

### Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Styrelsens sammansättning för verksamhetsåret 2015/2016:

Åke Henriksson: Ordförande

Jeffery Brian Kelly May

Charlotte Rosengren: Kassör

Eva Järpemark: Ledamot

Carl Sagulin: Ledamot

Daniel Wiberg: Ledamot

### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-20.

Styrelsen har under året avhållit 15 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 tolv lägenheter överlåtits och en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt.

<b>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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 32 300 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2015 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

## Brf Talleken

Org.nr. 769610-6538

### Flerårsjämförelse\*

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 999 686	3 004 765	2 970 624	2 762 540
Res. efter finansiella poster	-80 941	-438 727	85 308	-558 060
Balansomslutning	106 244 701	109 326 595	109 429 960	105 540 087
Soliditet (%)	69,02	67,15	65,3	66,0
Lån per kvm bostadsyta vid året utgång	8478	9265	9265	9265
Genomsnittlig skuldränta %	1,663	3,18	3,36	4,1
Årsavgift per kvm	718	718	718	717

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret minskat till 4 personer, varav 2 ledamöter flyttade från huset i nov-15. Detta har resulterat i att olika funktioner inom styrelsen har fått omfördelas efter de luckor som uppstått.

I okt-15 genomfördes en städdag med bl a tvätt av väggar och glaspartier i trapphus, bortforsling av skräp, rensning utomhus.

Nya info/namntavlor i bägge entréer.

I jan-16 bjöds boende in till öppet möte med styrelsen.

3 källarum på plan 0 har röjts och målats. Ett av rummen kommer inredas som styrelserum och föreningens dokumentarkiv.

Vissa förändringar har skett på hemsidan och nyhetsbrev har fortlöpande satts upp på anslagstavlor.

I mars-16 påbörjades arbete på garagesidan och vid huvudentré för att åtgärda vatteninträngning i förråd på -1 och i källarutrymmen under garagen. Detta arbete inklusive byte av garageportar beräknas vara klart senast början av juni. Entrérplan kommer få nytt tätskikt och brunn med rör som leder iväg dagvatten från huset.

Garage och parkeringsplatser har gemensam kö. Höjda avgifter från 1 april 2016.

Gästrummet var bokat 51 nätter under 2015. Under 2016 har rummet använts till styrelsemöten och uppehållsrum/förråd för hantverkare som arbetat i huset.

### Planerade arbeten:

Beslut fattat att byta armaturer för nödbelysning i trapphus och installera ledlampor med lång livslängd.

Dessa lampor tänds vid elavbrott.

Slutföra elarbeten i källarum plan 0, montera innerdörr och inreda planerat styrelserum så det kan tas i bruk.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 80 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 83.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-3 106 518
årets förlust	<u>-80 941</u>
	-3 187 459

Styrelsen föreslår att

Avsättning till fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres	161 847
	<u>-3 349 306</u>
	-3 187 459

## **Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 999 686	3 004 765
Övriga rörelseintäkter		<u>27 154</u>	<u>13 683</u>
		3 026 840	3 018 448
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 566 100	-1 520 537
Personalkostnader	3	-106 889	-104 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-778 469</u>	<u>-788 740</u>
		-2 451 458	-2 414 230
<b>Rörelseresultat</b>		575 382	604 218
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 894	84 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-660 217</u>	<u>-1 127 168</u>
		-656 323	-1 042 945
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-80 941	-438 727
<b>Årets resultat</b>		<u>-80 941</u>	<u>-438 727</u>

**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2015-12-31

2014-12-31

4

103 120 636

103 868 755

5

31 48033 229

103 152 116

103 901 984

**Summa anläggningstillgångar**

103 152 116

103 901 984

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

44 35534 121

44 355

34 121

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**3 048 2305 390 490

3 048 230

5 390 490

**Summa omsättningstillgångar**

3 092 585

5 424 611

**SUMMA TILLGÅNGAR****106 244 701****109 326 595**

**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

**Ansvarsförbindelser**

Not

2015-12-31

2014-12-31

7

68 299 944

7 548 510

678 033

76 526 487

68 299 944

7 548 510

516 186

76 364 640

-3 106 518

-80 941

-3 187 459

-2 505 944

-438 727

-2 944 671

73 339 02873 419 969

8

32 300 000

32 300 000

35 300 000

35 300 000

163 762

170 369

7 884

263 658

605 673

224 881

83 929

7 884

289 932

606 626

**106 244 701****109 326 595**39 300 000

39 300 000

39 300 000

39 300 000

Inga

Inga

## Brf Talleken

Org.nr. 769610-6538

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

##### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### *Värderingsprinciper*

###### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

###### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

###### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Standardförbättringar	100
Inventarier	20

###### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyror, bostäder	520 860	556 884
	Hyror, lokaler, garage och p-platser	2 954	3 000
	Årsavgifter	43 900	47 400
	p-platser	29 344	28 000
	Årsavgifter bostäder	<u>2 402 628</u>	<u>2 369 481</u>
		2 999 686	3 004 765



**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Not 2	Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Elavgifter	82 717	81 585
	Uppvärmning	477 501	440 173
	Sophantering	82 111	51 555
	Vatten och avlopp	198 987	176 203
	Hissar	23 950	56 283
	Lokalvård	28 995	44 375
	Snöröjning	30 945	50 431
	Förbrukningsinventarier	27 707	12 334
	Trädgårdskostnader	48 522	46 929
	Förbrukningsmaterial etc.	24 241	898
	Möteskostnader	2 100	830
	Kabel-TV	17 704	17 704
	Datakommunikation	2 163	1 649
	Revisionsarvode	21 334	23 829
	Redovisningstjänster	103 297	98 955
	Teknisk förvaltning	59 902	38 952
	Serviceavg branchorgan	4 950	4 950
	Bankkostnader	5 298	5 004
	Övriga externa kostnader	6 190	4 410
	Rep/underhåll av fastighet	172 306	236 892
	Fastighetsskatt	86 014	84 246
	Fastighetsförsäkringar	52 399	42 350
	Kontorsmateriel	70	0
	Trycksaker	4 227	0
	Tvättstugor	2 470	0
		<u>1 566 100</u>	<u>1 520 537</u>
<b>Not 3</b>	<b>Personal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	82 167	80 668
	Sociala kostnader	<u>24 722</u>	<u>24 285</u>
	Summa	106 889	104 953
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	106 443 318	104 669 333
	Inköp	<u>28 601</u>	<u>1 773 985</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 471 919	106 443 318
	Ingående avskrivningar	-2 574 563	-1 787 572
	Årets avskrivningar	<u>-776 720</u>	<u>-786 991</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 351 283	-2 574 563
	Utgående redovisat värde	<u>103 120 636</u>	<u>103 868 755</u>
	Redovisat värde byggnader	74 349 331	75 097 450
	Redovisat värde mark	<u>28 771 305</u>	<u>28 771 305</u>
		103 120 636	103 868 755
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	53 949 000 30 149 000	53 949 000 30 149 000

**Brf Talleken**

Org.nr. 769610-6538

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	34 978	0
	Inköp	0	34 978
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 978	34 978
	Ingående avskrivningar	-1 749	0
	Årets avskrivningar	-1 749	-1 749
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 498	-1 749
	Utgående redovisat värde	31 480	33 229

Not 6	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	22 142	21 401
	ComHem, kabel-TV	4 428	4 426
	Förutbet bredband	450	450
	Förutbet Växthuset	0	2 524
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 655	5 320
	Förutbet Hissen AB	5 055	0
	Förutbet Takjour	5 625	0
		44 355	34 121

Not 7	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	68 299 944	7 548 510	516 186	-2 944 671
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Avsättning yttre fond			161 847	-161 847
	Årets förlust				-80 941
	Belopp vid årets utgång	68 299 944	7 548 510	678 033	-3 187 459

**Not 8 Långfristiga skulder**

Föreningens lån uppgår till 32 300 000 och är placerade hos Länsförsäkringar Bank och Nordea enligt nedanstående:

Lån 1: 3 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,20% fram till konverteringstidpunkten 2016-03-30.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 6 800 000 är placerat till en fast ränta av 1,90% fram till konverteringstidpunkten 2019-10-02

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 6 000 000 är placerat till en fast ränta av 1,90% fram till konverteringstidpunkten 2018-10-02.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 6 000 000 är placerat till en fast ränta av 1,90% fram till konverteringstidpunkten 2017-10-02.

Lånet löper utan amortering.

Lån 5: 10 500 000 är placerat till en fast ränta av 0,801% fram till konverteringstidpunkten 2016-03-30.

Lånet löper utan amortering.

Not 9	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen takjour	0	5 625
	Upplupen trädgårdsskötsel	2 525	2 500
	Upplupen Växthuset utveckling	901	2 416
	Förutbetalda hyror o avgifter	164 440	166 949
	Upplupna kostnader el	7 586	13 801
	Beräknar revisionsarvode	21 000	20 000
	Fortum värme	66 932	78 641
	Länsförsäkringar bankkostnad	274	0
		263 658	289 932

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Nacka 2016-05-12



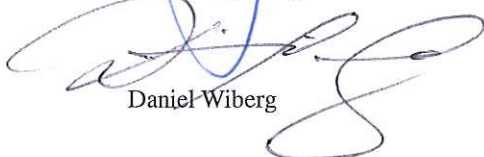
Eva Järpemark



Charlotte Rosengren



Carl Sagulin



Daniel Wiberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2016



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Talleken för år 2015.

#### *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 2015 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 2015.

### ***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 revisionsd 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.

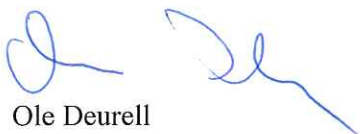
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 16 maj 2016

Parameter Revision AB



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor