

Årsredovisning för
Brf Talliden 7-9
769623-9636

Räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Talliden 7-9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Talliden 7-9 bildades den 4 mars 2014 och förvärvet genomfördes den 7 oktober 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Anders Eklund	Ledamot	Stämman
Fredrik Hagerlund	Ledamot	Stämman
Leif Hannusas	Ledamot	Stämman
Fredrik Hellberg	Ledamot	Stämman
Susanne Qrunell	Ledamot	Stämman
Robin Staaf	Ledamot	Stämman
Anna-Clara Jansson	Ledamot 151007-160225	Avgick vid stämma 160225
Styrelsesuppleant		
Annika Hagerlund		Stämman
Caroline Heimer Ekenstierna		Stämman
Ordinarie revisor		
Per Gustafsson, KPMG AB	Funktion Auktoriserad revisor	Utsedd av Stämman
Ordinarie revisor		
Hoffresson Lars Christer	Funktion Revisor	151007-160225
Valberedningen		
Anna-Clara Jansson	Sammanställande	Stämman
Lena Engfeldt		Stämman
Linda Morén		Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Överlåtelse

Det har skett 17 överlåtelse under året inga hyreslägenheter har upplåtits.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Nordeuropa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Fastighetsuppgifter

Förening innehar (med äganderätt) fastigheten Nacka Sicklaön 110:1 i Nackakommun med uppförda byggnader Tallidsvägen 7-9 med 75 lägenheter varav 14 hyreslägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	18 st
2 rum och kök	28 st
3 rum och kök	22 st
4 rum och kök	7 st

Total tomtarea:	1 788	kvm
Total bostadsarea:	4 363	kvm
Total lokalarea:	226	kvm

Antal bostadsrättslägenheter:	61 st
Antal hyresrättslägenheter:	14 st

Årets taxeringsvärde:	97 173 000 kr
Varav mark	27 542 000 kr
Varav byggnad	69 631 000 kr

Förvaltning

Föreningens administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Restate medan driften sköts av Pg Hiss & Fastighet.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 103 575 kr.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

Föreningen har under året hållit extra stämma den 2016-02-25. Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda styrelsemöten.

Räntor:

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 2,047 %.

Årets verksamhet:

Saker vi gjort under 2016

ordningsställande av soprum.

Fixat rabatterna och grönytor runt och kring fastigheten.

Utrustning för underhåll och skötsel av gräsytor, rabatter och buskage.

Nytt avtal för sophantering.

Bättre miljömedvetenhet.

Inköp av grillar för allmän nyttjande av boende.

ordningställande av styrelselokal.

Utökat cykelrum samt rensning av cyklar.

Påbörjat under 2016

Avtal

Gruppavtal tv/data med Bredbandsbolaget är på gång.

Reparationer.

Take/läckage, pågående felsökning.

Påbörjad planering att byta ut rådande låssystem till ett låsta system för högre/bättre säkerhet.

Inom snar framtid

Avser att påbörja utredning av möjlighet till inglasning av balkonger.

Påbörjat intagning av offerter för byte/renovering av träpaneler på balkonger.

Avser att påbörja upphandling gällande bergvärme och ta emot offerter och undersöka möjlighet/kostnad.

Avser att dra igång med en servicetelefon i föreningen för att utöka medlemmarnas service.

Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 1 147 639 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är minus 26 kr.

Redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-1 147 639
Totalt	-1 147 639
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 147 639
Summa	-1 147 639

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
Rörelsens intäkter	2	<u>2 973 673</u> 2 973 673
Rörelsens kostnader		
Fastighetsskötsel	3	-115 254
Reparation och löpande underhåll	4	-103 575
Taxebundna kostnader	5	-1 179 053
Övriga kostnader	6	-326 358
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	<u>-1 147 613</u>
Rörelseresultat		<u>101 820</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-1 249 541</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 147 639</u>
Resultat före skatt		<u>-1 147 639</u>
Årets resultat		<u>-1 147 639</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-30</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	10	188 592 835
		<u>188 592 835</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	11	50 000
		<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>188 642 835</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 188
		<u>3 188</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>6 968 997</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 972 185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>195 615 020</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		109 790 183
		<u>109 790 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-1 147 639
		<u>-1 147 639</u>
Summa eget kapital		<u>108 642 544</u>
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar		2 360 000
		<u>2 360 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14	
Övriga skulder till kreditinstitut		83 300 000
		<u>83 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		197 953
Skatteskulder	15	53 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 061 254
		<u>1 312 476</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>195 615 020</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-06-30</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar	83 300 000
Summa	<u>83 300 000</u>

r

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år
EI: 40 år
Fasad: 40 år
Fönster: 40 år
Tak: 40 år
Hissar: 20 år
Ventilation: 20 år
Övrig stomme: 200 år

Fonder

Avsättning till föreningens yttre fond med 0,1 % av byggnadens taxeringsvärde.

Finansiella skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015-07-01- 2016-06-30
Rörelseintäkter	
Årsavgifter, bostäder	2 405 979
Hyror, bostäder	450 835
Hyror, lokaler	63 689
Debiterad överlåtelseavgift	11 085
Debiterad pantsättningsavgift	28 442
Debiterad indrivning	300
Fakturerad fastighetsskatt	12 678
Öresutjämning	-56
Övriga intäkter	720
Summa	2 973 673

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-07-01- 2016-06-30
Fastighetsskötsel	
Fastighetsskötsel avtal	68 799
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	138
Städning enligt avtal	45 400
Seviceavtal hiss	917
Summa	115 254

Not 4 Reparationer

	2015-07-01- 2016-06-30
Reparationer / löpande underhåll	
Reparation hyreslägenheter	2 099
Reparation bostadsrättslägenheter	875
Reparation gemensamma utrymmen	14 808
Reparation lås	16 161
Reparation tvättstuga	5 736
Reparation sopanläggning	1 037
Reparation källare	1 433
Reparation vvs	27 010
Reparation elinstallationer	15 497
Reparation hiss	4 778
Reparation tak	4 344
Reparation fasader	2 625
Reparation fönster	4 875
Reparation vattenskada	1 488
Reparation skadegörelse	809
Summa	103 575

Not 5 Taxebundna kostnader

	2015-07-01- 2016-06-30
Taxebundna kostnader och uppvärmning	
El	106 121
Uppvärmning	667 518
Vatten	217 623
Sophämtning	68 277
Grovsopor	42 964
Fastighetsavgift & fastighetsskatt	76 550
Summa	1 179 053

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-07-01- 2016-06-30
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	
Bredband/telefoni	8 714
Förbrukningsinventarier	7 430
Påminnelser och krav	180
Överlåtelseavgifter	13 856
Pantsättningsavgifter	36 106
Telefoni	2 210
Datakommunikation	399
Avgifter för juridiska åtgärder	180
Revisionsarvode	25 000
Års-, föreningsstämma (inkl kringkostnader)	5 625
Förvaltningsarvode enligt avtal	136 409
Förvaltningsarvode utöver avtal	16 644
Teknisk förvaltning utöver avtal	48 343
Juridiska kostnader	20 625
Bankkostnader	3 377
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 260
Summa	326 358

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-07-01- 2016-06-30
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar på byggnader	1 147 613
Summa	1 147 613

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-07-01- 2016-06-30
Ränteintäkter, övriga	82
Summa	82

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-07-01- 2016-06-30
Räntekostnader och liknande kostnader	
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 249 541
Summa	1 249 541

Not 10 Byggnader och mark

	2016-06-30
Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
- Byggnad	125 540 546
- Mark	64 199 902
	189 740 448
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 147 613
	-1 147 613
Redovisat värde vid årets slut	188 592 835
Taxeringsvärde byggnad	69 631 000
Taxeringsvärde mark	27 542 000
	97 173 000

Not 11 Andelar i koncernföretag

<i>Andelar i koncernföretag</i>	<i>Rösträttsandel</i>	2016-06-30
Fastighets AB Lacksjön Org.nummer: 559015-6534	100%	50 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fordringar	2016-06-30
Förutbetalda kostnader	3 188
Summa	3 188

Not 13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändring	109 790 183				109 790 183
Årets resultat					-1 147 639
Vid årets slut	109 790 183	-	-	-	108 642 544

Not 14 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-06-30
SEB 39327511	2,83 %	2022-10-28	15 000 000
SEB 39327481	2,16 %	2020-10-28	20 000 000
SEB 39327562	3,34 %	2024-10-28	10 000 000
SEB 39327341	1,05 %	2016-12-21	8 300 000
SEB 39327392	1,37 %	2017-10-28	10 000 000
SEB 39327473	1,52 %	2018-10-28	20 000 000
Summa			83 300 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

<i>Panter icg ssäkereter för egna skulder</i>	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	83 300 000
	83 300 000

Not 15 Skatteskulder

Skatteskulder	2016-06-30
Beräknad fastighetsskatt	53 269
Summa	53 269

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	329 753
Upplupet revisionsarvode	25 000
Upplupna kostnader	<u>706 501</u>
Summa	1 061 254

P

Underskrifter

Stockholm den 30/11 2016



Anders Eklund



Fredrik Hagerlund



Leif Hannusas



Fredrik Hellberg

Avgått ur styrelsen 2016-10-24
Susanne Qrunell



Robin Staaf

Annika Hagerlund
Styrelsesuppleant, ersätter Susanne Qrunell



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 december 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Talliden 7-9, org. nr 769623-9636

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Talliden 7-9 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Talliden 7-9s finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Talliden 7-9 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 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 1 december 2016

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor