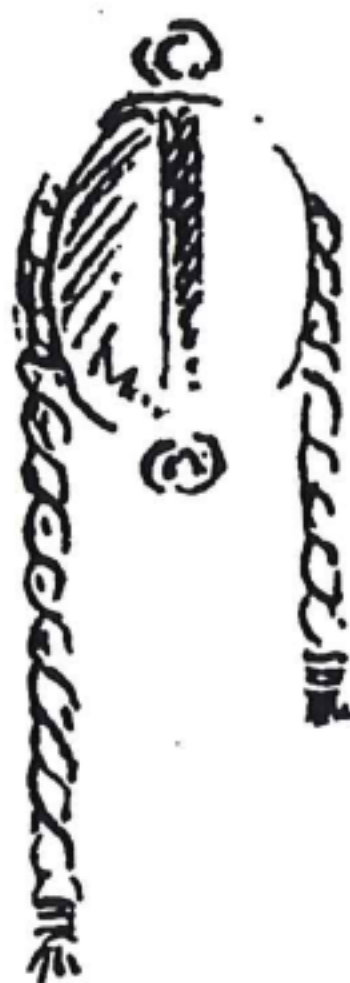




Bostadsrättsföreningen

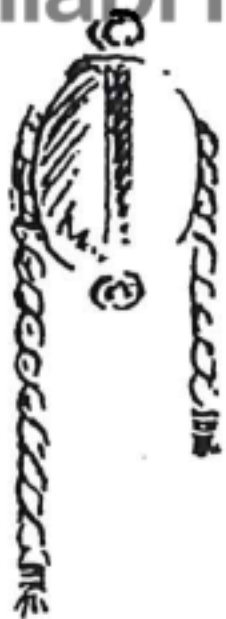
TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret

2016-01-01 – 2016-12-31



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avgiva
årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och är därför att betrakta som privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 9 maj 2016 valdes för tiden intill dess 2017 års föreningsstämma följande:

Ordinarie ledamöter:

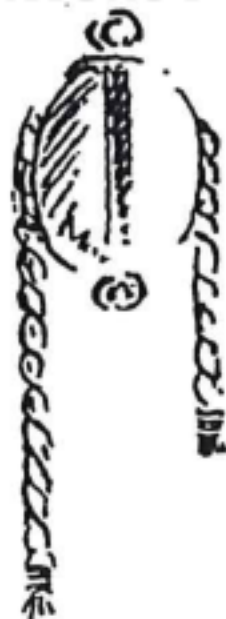
Rolf Olsson	Ordförande	tom 2017 nyval
Anders Skjöldebrand	Vice ordförande	tom 2018
Jeanette Falck	Sekreterare	tom 2018
Kaj Högländer	Ledamot	tom 2018
Ola Larsson	Ledamot	tom 2017 nyval
Sven Arkmyr	Ledamot	tom 2017 nyval

Suppleanter för ett år:

Pia Thorell,
Hans Billberg
Maria Östlund.

Valberedning bestående av:

Per-Olof Lincoln, Per Vieweg och Lillemor Carlshem



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2016 varit:

Ordinarie revisor: Suppleant:

Ulf Zettervall Leif Lüscher

Protokoll

Årsstämma hölls den 9 maj 2016 i Amorinasalen, Huvudbiblioteket, Sollentuna.

På stämman närvarade 48 medlemmar.

Styrelsen har under 2016 haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsearvodet har utgått med 140 000 kr varav det fasta arvodet utgör 80 000 kr, allt enligt beslut på föregående årsstämma. Sammanträdes-arvodena är överensstämmande med kommunens ersättningsregler från 1999 och har inte ändrats sen dess.

Sammankomster har därutöver skett med representanter för såväl Fastighetsägarna som styrelsen för Brf Lykttändaren, gällande olika ärenden rörande fastigheterna inom Brf Taljan och Brf Lykttändaren. Samarbetet med Brf Lykttändaren har framförallt omfattat gemensam utformning av trädgården, markarbeten och gemensam snöröjning.

Medlemmar

Brf Taljan har 144 st lägenheter som ägs av en eller två medlemmar.

Medlemsantalet uppgick vid årsskiftet till 190 st. (föregående år 188 st.).

Styrelsen har under 2016 behandlat och godkänt 10 st. överlåtelse.

Överlåtelsebeloppets storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll.

Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

Fastigheter

Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

3 st. hus med adresserna Bygdevägen 20-32

2 st. hus med adresserna Engelbrekts väg 75 A-D

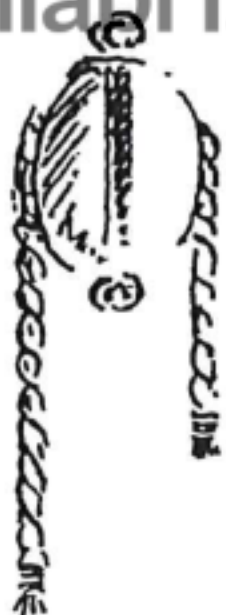
2 st. sophus, ett vid Bygdevägen och ett vid Engelbrekts väg

1 st. återvinningshus vid Engelbrekts väg
(hälften disponeras av Brf Lykttändaren)

1 st. parkeringshus med 2 st parkeringsdäck och cykelförråd

Samtliga 144 st. lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt.

Total boendeyta är 10 487 m².



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

Storlek, RoK	Antal, st.	Andel, %
1	33	23
1,5	21	15
2	27	19
2,5	8	6
3	13	9
3,5	15	10
4	19	13
4,5	6	4
5	2	1

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringsskyddet ingår det s.k. Bostadsrättstillägget för medlemmarna. Detta innebär en kostnadsminskning för medlemmarna vid tecknande av hemförsäkringen.

Energideklaration

Fastigheterna har under 2008 energideklarerats enligt den nya lagen om energideklaration av byggnader.

Träffpunkt Taljan

På frivilligt initiativ har ett antal torsdagsträffar genomförts i lokalen Repet med olika teman bl.a. Sollentuna historia, Lokal Tv-program och frågesport.

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

Föreningens räkenskaper är i likhet med föregående år upprättade enligt god redovisningssed i bostadsrättsföreningar.

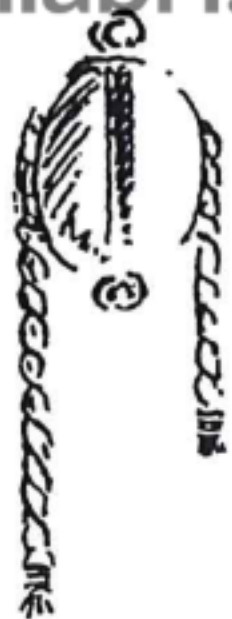
Resultatet i föreningen har förbättrats med 320 tkr i jämförelse med 2015.

I jämförelse med föregående år har omläggning av några lån inneburit mycket lägre räntekostnader vilket till största delen har bidragit till resultatet.

Kostnaderna för våra lån är den enskilt största utgiften. Det mycket låga ränteläget gynnar föreningen. En höjning av räntan med 1,5 % skulle eliminera hela det redovisade överskottet vilket sannolikt skulle betyda en avgifthöjning med minst samma belopp som avgiften sänktes med inför 2016.

Styrelsen har med anledning av det goda resultatet beslutat att behålla nuvarande avgift under 2017.

Vi hänvisar också till nedanstående femåriga historiska översikt inklusive nyckeltal i kronor/m² boyta.



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

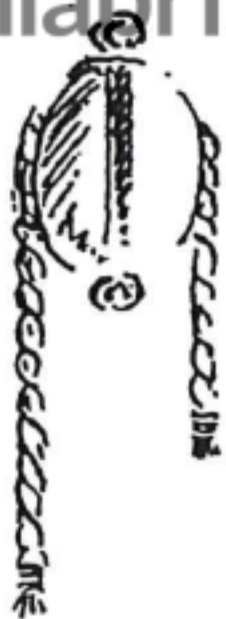
(Org. nr 716421-2040)

Historisk översikt över föreningens ekonomi, enhet är kkr.

Driftsnettot = Rörelseresultatet med återläggning av avskrivningar

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	9 570	9 973	9 987	10 036	9 861
Driftsnetto	4 718	5 058	5 887	5 486	4 987
Avskrivningar	1 551	1 648	1 648	1 217	1 194
Finansiella kostnader	1 192	1 756	2 601	3 061	3 099
Redovisat resultat	1 975	1 654	1 643	1 220	712
Avsättning till fond för yttre underhåll	800	760	760	760	712
Fond för yttre underhåll före årets avsättning	14 308	13 547	12 027	11 267	10 555
Kassa/bank	5 051	3 462	5 807	3 979	3 134
Amorteringar	1 676	1 617	1 559	1 504	1 451
Extra amortering	-	4 000	-	-	-
Eget kapital (inkl. fonder)	50 333	48 358	46 704	45 061	43 840
Soliditet (eget kapital/balanssumma)	34,9%	33,4%	31,4%	30,4%	29,5%
Skulder till kreditinstitut	92 585	94 262	99 878	101 438	102 942
Balansomslutning	145 076	144 596	148 647	148 469	148 833
Nyckeltal i kronor/m² boyta					
Anskaffningskostnad byggnad	14 703	14 703	14 703	14 703	14 703
Eget kapital	4 611	4 838	4 453	4 296	4 180
Årsavgift	821	855	855	855	855
Kostnad för fastighetsskötsel/städning,	33	29	28	27	24
Kostnad för trädgårdsskötsel/snöröjning.	33	42	26	36	28
Kostnad för reparationer	53	41	38	77	60
Taxebundna kostnader ¹	185	172	173	180	179
Driftsnetto	450	482	561	523	475
Avskrivningar	148	157	157	116	114
Finansiella kostnader	114	167	248	292	296
Avsättning till fond för yttre underhåll	72	72	72	72	68
Lån	8 829	8 988	9 524	9 673	9 816
Övrigt					
Taxeringsvärde i kkr, fastigheter	93 000	94 000	94 000	94 000	88 000
Taxeringsvärde i kkr, mark	47 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Elpris, öre/kWh, (från 2016-12-01 30,10)	40,12	40,12	48,9	48,9	48,9
Elkostnad fastigheter, kkr	370	341	319	296	517
Fjärrvärmekostnad, kkr	704	560	511	646	598
Vattenkostnad, kkr	314	301	295	266	261
Sophantering, kkr	196	209	199	184	133

1) Taxebundna kostnader är el, värme, VA och sophämtning.



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Investeringar

Under året påbörjades nyinstallation och uppdateringar av en av våra hissar. Under 2017 kommer resterande 9 hissar att genomgå samma program.

Fastighetsskötsel

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS.

Förvaltningsfrågor såsom t.ex. överlåtelser handläggs av styrelsen.
Vårt medlemskap i Stockholms Fastighetsägareförening har inneburit bl.a. juridisk rådgivning samt övrig information angående bostadsrättsföreningar.
Från Fastighetsägareföreningen har erhållits fortlöpande information som har intresse för vår förening.

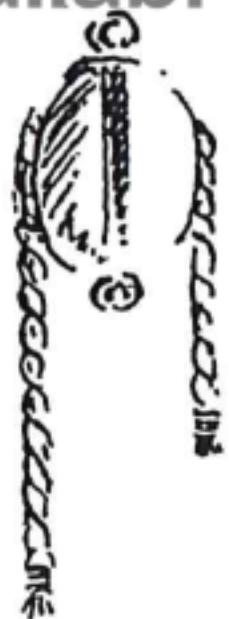
Sammanställning över gällande avtal under 2016

Leverantör	Område
ABC Tak & Plåtslageri	Snöskottning på tak
Anticimex	Vatten och fuktskador
APCOA Parking Sverige AB	Besöksparkering
Araskog Trädgård	Grönytor
ComHem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	internet
E-on	El
Fastighetsägarna	Ekonomi, administration
FSS Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Hörmann Svenska AB	Garageportar
KM Hiss	Hissar
L. Sundbergs R.O.T.	Snöröjning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Miele	Tvättmaskiner
RenoNorden	Sopor, avfall
SEOM	Fjärrvärme, sopor
Tarjas AB	Städning

Reparationer och underhåll

Följande har utförts under året:

- Våra grönytor har skötts i enlighet med upprättad trädplan av Araskog Trädgård. Vi har under året fortsatt och slutfört arbetet med att förbättra områdets grönytor
Utegården vid Bygdevägen anlades under 2015.



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Övrig information

Elförsörjning

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för elförsörjningen till sina medlemmar. Vi har tecknat ett elhandelsavtal med E.ON för hela Brf Taljan och debiterar medlemmarnas enskilda förbrukning kvartalsvis. Under 2016 var kostnaden per kWh 1,12 kronor inkl. elhandel, energiskatt, moms samt rörlig nätavgift.

Som enskild medlem har du möjlighet att via Internet kontrollera din egen elförbrukning. Skicka en begäran till brf.taljan@gmail.com för få inloggningsuppgifter till vårt insamlingssystem. Därefter kan du följa upp din egen förbrukning. Du måste i din begäran ange namn, adress samt lägenhetsnummer.

Parkering

Inom föreningen finns totalt 131 st P-platser.

De är fördelade på 40 st i garage, 19 st i carport, 37 st i kallgarage och 35 st på utomhusparkeringen. Dessutom har vi tre st gästplatser som kan utnyttjas kostnadsfritt från ett dygn och upp till maximalt sju dygn av medlemmar som får längre besök. Om besöket varar längre än en vecka tas en avgift ut om 50 kr per påbörjad vecka. Beroende på tillgång och kö får varje bostadsrätt maximalt hyra två platser. Kontraktet avslutas automatiskt vid avflyttning.

Antalet avgiftsbelagda besöksplatser är 13 st och för dessa får föreningen genom avtal med APCOA (f.d. EuroPark) 15 % på intagna avgifter.

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé

Avseende löpande skötsel, underhåll av grönytor och snöröjning inom Brf Lykttändarens och Brf Taljans område fördelas kostnaderna för Brf Taljan till 68 % och för Brf Lykttändaren till 32 % eftersom vi då har använt det totala antalet lägenheter i båda föreningarna som bas.

På liknande sätt har Lantmäteriet under 2014 bildat Gemensamhetsanläggning GA:2 mellan Brf Lykttändaren och Brf Turebergs Allé. GA:2 omfattar området Gamla Malmvägen (parkeringsplatsen) mellan våra föreningar. Fördelning av kostnader inom GA:2, i huvudsak snöröjning, fördelas på följande sätt. Brf Turebergs Allé 50 %, Brf Lykttändaren 16 % och Brf Taljan 34 %.

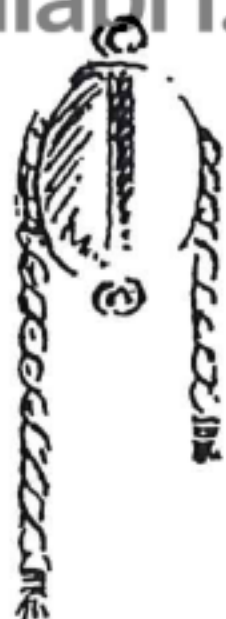
Procenttalen är baserade på antalet lägenheter som beskrivits ovan och följer Lantmäteriets beslut i anläggningsförrättning avseende GA:1 och GA:2.

Lokalen Repet

Repet har varit uthyrt för bridgespel onsdagar och fredagar med uppehåll under sommaren. Utöver det har lokalen varit uthyrd 11 gånger.

Sophantering

Grovsopcontainer har uppställts vid fyra tillfällen under 2016 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen.



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Anticimex

Mellan den 7 och 9 mars gjorde Anticimex en besiktning av samtliga lägenheter inom Brf Taljan. Orsaken till detta var att i tid förebygga framtida fukt- och vattenskador som är svåra att upptäcka och kan bli mycket kostsamma.

Vi har via vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar en tilläggsförsäkring med Anticimex. Vid genomförd besiktning fick 55 st. lägenheter anmärkningar med risk som kan förorsaka vattenskada i lägenheten.

De vanligaste anmärkningarna var att spillvattenslangen till tvätt- och diskmaskin ej var fastklamrad samt att läckageskydd saknades under kyl- och frys samt diskmaskin. Samtliga medlemmar har fått ett besiktningsprotokoll där det framgår om någon brist har upptäckts och förslag till åtgärd.

Städdag

Sedvanlig städdag på våren har genomförts.

Föreningens TV-utbud

2014 förlängde vi avtalet med Comhem. Avtalet ledde till sänkta kostnader för föreningen.

Taxebundna kostnader

Fjärrvärme, el- och vattenförbrukning

Vad gäller de taxebundna driftskostnaderna är de stora kostnadsslagen fjärrvärme, el och vatten. Årsförbrukningen redovisas i tabellen nedan.

Årsförbrukning	2016	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärme (MWh)	647,51	543,25	587,36	775,9	740,74
Elförbrukning (kWh) fastigheter	341 442	346 412	336 313	343 281	374 733
Elförbrukning (kWh) lägenheter	330 059	341 308	334 388	335 166	341 801
Vatten (kbm)	13 358	12 752	12 752	12 486	12 532

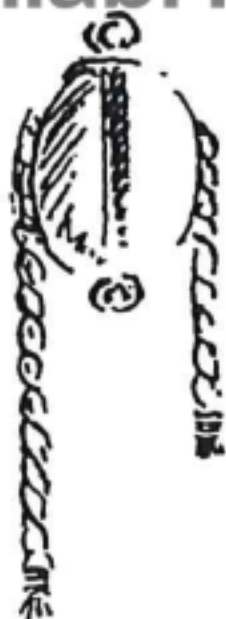
Förväntad framtida utveckling

2017 års budget är lagd med hänsyn till att räntan förväntas ligga kvar på en låg nivå en stor del av året.

Våra avtal för fastighets- och trädgårdsskötsel har inneburit positiv kostnadsutveckling och dessutom förväntar vi oss en kvalitetsförbättring.

De höjda taxebundna kostnaderna för sophämtning och vatten är beaktade i budgeten.

När det gäller yttre markarbeten kommer vi att fortsätta vårt förnyelsearbete så att vi på sikt får ett mer harmoniserat och en modernare design inom det gemensamma bostadsområdet.



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

Under året skall inriktningen vara att utreda områden där vi har potential att minska kostnader, t.ex. etablera solceller på tak, modernisera belysning i trapphus och garage

Projekt – Undercentralen

Undercentralen levererar värme och tappvatten till alla fastigheter i vår förening. Utrustningen har nu varit i drift i över 20 år. Under 2017 kommer hela undercentralen att renoveras och uppgraderas.

Projekt solenergi elproduktion

En förstudie gjordes av Solkompaniet under 2015. Den visade på en möjlig framtida installation av solceller på taken Bygdevägen 20-26 samt 30-32. För en sådan anläggning är den beräknade årliga elproduktionen c:a 54 000 kWh. Investeringskostnaden är beräknad till 950 000 kronor och en livslängd på c:a 30 år.

Regeringen har efter en lagrådsremiss 2016 föreslaget att skattereglerna förändras. Enligt PM från Regeringskansliet daterat 2016-11-20 har skatten på solceller ändrats från 29,2 öre till 0,5 öre per kWh. Detta gäller små anläggningar med en effekt som inte överstiger 255 kWh. Skatten gäller per anläggning mot tidigare per organisationsnummer. Sänkningen sker från 1 juli 2017.

Styrelsen har tidigare beslutat att avvakta införandet av denna regeländring före ett beslut om att gå vidare med frågan.

Denna förändring innebär att styrelsen kommer att göra nya kalkyler att ta ställningen till och med en eventuell driftsättning under 2018.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att disponibla vinstmedel om 1 975 186 kr disponeras så att:

- 800 000 kr överförs till fonden för yttre underhåll.
- resterande belopp om 1 175 186 kr överförs till resultaträkningen för 2017.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 569 824	9 972 959
Övriga rörelseintäkter		36 190	29 744
Summa rörelseintäkter		9 606 014	10 002 703
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 579 031	-4 675 137
Övriga externa kostnader	4	-125 143	-104 030
Personalkostnader och arvoden	5	-184 000	-165 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 551 229	-1 648 050
Summa rörelsekostnader		-6 439 403	-6 592 476
Rörelseresultat		3 166 611	3 410 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		950	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192 374	-1 756 091
Summa finansiella poster		-1 191 424	-1 755 883
Resultat efter finansiella poster		1 975 187	1 654 344
Resultat före skatt		1 975 187	1 654 344
Skatter			
Årets resultat		1 975 186	1 654 344



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 314 320	140 859 370
Inventarier, maskiner och installationer	7	24 715	-
Pågående nyanläggningar		394 013	-
Summa materiella anläggningstillgångar		139 733 048	140 859 370
Summa anläggningstillgångar		139 733 048	140 859 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		186 861	176 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 143	99 294
Summa kortfristiga fordringar		292 004	275 411
<i>Kassa och bank</i>	8	5 050 597	3 461 551
Kassa och bank		5 050 597	3 461 551
Summa kassa och bank		5 342 601	3 736 962
Summa omsättningstillgångar		5 342 601	3 736 962
SUMMA TILLGÅNGAR		145 075 649	144 596 332

Rd

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 394 000	29 394 000
Fond för yttre underhåll		14 307 164	13 547 164
Övriga fonder		4 522 349	4 522 349
Summa bundet eget kapital		48 223 513	47 463 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 344	-760 000
Årets resultat		1 975 186	1 654 344
Summa fritt eget kapital		2 109 530	894 344
Summa eget kapital		50 333 043	48 357 857
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		92 585 750	94 261 905
Summa långfristiga skulder		92 585 750	94 261 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		416 329	314 936
Skatteskulder		363 844	354 997
Övriga skulder		28 860	27 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 347 823	1 278 857
Summa kortfristiga skulder		2 156 856	1 976 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 075 649	144 596 332

Ra

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år	% föregående år
Byggnad	1%	1%
Nybyggnad av vindsförråd	10%	10%
Elinstallation	-	20%
Tvättmaskin	20%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	8 609 412	8 967 960
Hyrer	483 394	485 787
El	456 612	483 414
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 406	35 798
	9 569 824	9 972 959

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	122 106	120 168
Städning	224 470	186 266
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 550	134 250
Trädgårdsskötsel	279 463	367 568
Snöröjning	69 242	77 950
Reparationer	558 495	433 842
El	727 076	738 261
Uppvärmning	703 844	559 648
Vatten	314 412	300 772
Sophämtning	195 692	209 367
Försäkringspremie	193 775	142 644
Fastighetsavgift bostäder	182 592	178 992
Fastighetsskatt lokaler	2 260	-
Övriga fastighetskostnader	37 052	58 970
Kabel-tv/Bredband/IT	86 098	85 141
Förvaltningsarvode ekonomi	204 080	196 557
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 775	3 552
Panter och överlåtelser	3 985	-
Juridiska åtgärder	15 563	12 240
Övriga externa tjänster	27 817	20 492
	3 952 347	3 826 680
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	557 934	-
VA/Sanitet	-	121 875
Byggnad	68 750	46 454
Parkeringsplatser	-	99 269
Gård	-	580 859
	626 684	848 457
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 579 031	4 675 137

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	14 614	10 080
Konsultarvode	79 429	67 600
Besiktnings- och utredningskostnader	4 750	-
Revisionarvode	26 350	26 350
Summa	125 143	104 030

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2016	2015
Styrelsearvode	140 000	143 660
Sociala kostnader	44 000	21 599
	184 000	165 259

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	153 895 666	153 895 666
-Ombyggnad	297 281	297 281
-Mark	5 600 000	5 600 000
	159 792 947	159 792 947
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 933 577	-17 388 527
-Årets avskrivning enligt plan	-1 545 050	-1 545 050
	-20 478 627	-18 933 577
Redovisat värde vid årets slut	139 314 320	140 859 370
Taxeringsvärde		
Byggnader	93 000 000	94 000 000
Mark	47 000 000	36 000 000
	140 000 000	130 000 000
Bostäder	140 000 000	130 000 000
Lokaler	-	-
	140 000 000	130 000 000

ko

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	845 585	845 585
-Nyanskaffningar	30 894	
	<u>876 479</u>	<u>845 585</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-845 585	-742 585
-Årets avskrivning enligt plan	-6 179	-103 000
	<u>-851 764</u>	<u>-845 585</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 715	-

Not 8 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	3 122	3 000
Swedbank	230 969	875 876
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 816 506	2 582 675
Summa	5 050 597	3 461 551

Not 9 Eget kapital

Bundet eget kapital				Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 597 000	6 319 349	13 547 164	-760 000	1 654 344	48 357 857
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			760 000	-760 000		
Balanseras i ny räkning				1 654 344	-1 654 344	
Årets resultat					1 975 186	1 975 186
Belopp vid årets utgång	<u>27 597 000</u>	<u>6 319 349</u>	<u>14 307 164</u>	<u>134 344</u>	<u>1 975 186</u>	
Totalt bundet eget kapital				Totalt fritt eget kapital		
48 223 513				2 109 531		50 333 043



Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SBAB		3,32%	19 006 652	150 000	19 156 652
SBAB		0,65%	14 484 458	743 617	15 228 075
SBAB		0,71%	22 434 262	276 808	22 711 070
SBAB		0,78%	18 203 312	231 625	18 434 937
SBAB		0,78%	18 457 066	274 105	18 731 171
			92 585 750	1 676 155	94 261 905

Amortering kommande bokslutsperiod

1 861 450

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	130 630 640	130 630 640
Summa ställda säkerheter	130 630 640	130 630 640

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

AB

Bostadsrättsföreningen Taljan
716421-2040

18(18)

Underskrifter

Stockholm 2017- 03 -29



Sven Lennart Arkmyr



Jeanette Falck



Kaj Högländer



Rolf Olsson



Anders Skjöldebrand



Jan-Olof Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 04-18



Ulf Zettervall

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan
Org.nr 716421-2040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt 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 påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2016.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

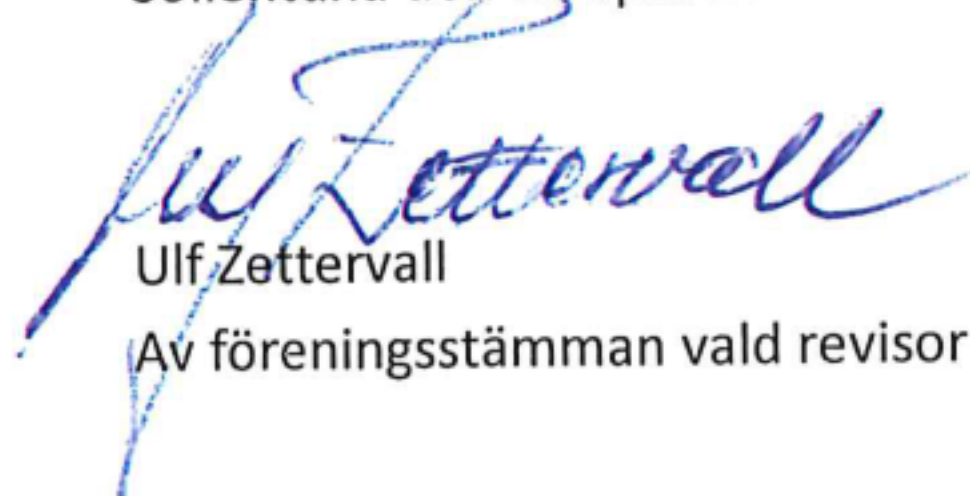
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stadgarna.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

Sollentuna den 18 april 2017



Ulf Zettervall
Av föreningsstämman vald revisor