

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Taffeln 1

Org.nr 769625-0948



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf Taffeln 1 har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätts- och hyreslägenheter med nyttjanderätt samt att inom ramen för sin verksamhet särskilt främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2012-12-28 fastigheten Taffeln 1 i Sollentuna kommun.

Fastigheten omfattar en markareal om 10 145 kvm med tillhörande 12 byggnadskroppar belägna på adresserna Dalbovägen 2A-E, 4A-D, 6A-C samt Strandvägen 4A-e, 6. Fastighetens byggnader har under hand uppförts under perioden 1950-1990. Byggnadernas värdeår är 1990.

Tomtmark

Föreningen äger marken som hör till fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 464 kvm, varav 3 638 kvm utgör lägenhetsyta och 826 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

29 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 57 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringsavtalet omfattar även ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-09 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-08-09.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar. Under året har 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett i och med köpet av fastigheten den 2012-12-28.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under perioden 2013-01-01 - 2013-09-23 haft följande sammansättning:

Jan Örnfjärd	ledamot
Dick Sannehag	ledamot
Paulo Bärlund	ledamot
Henric Andersson	ledamot
Johan Andersson	ledamot
Andres Ploom	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma 2013-09-26 valdes en ny styrelse att tillträda från och med samma datum, med ledamöterna:

Jacqueline Carsbo	ordf/ledamot
Hans Hjertonsson	ledamot
Svetlana Annenkova	ledamot
Ninni Wåård	ledamot
Moa Wintzell	ledamot
Eva Carlsson	suppleant
John Landqvist	suppleant

Mandatperioden sträcker sig fram till nästa ordinarie föreningsstämma i maj 2014.

Revisor

Vid extrastämman 2013-11-26 har utsetts Peter Ryberg, Conseil Revision AB att vara föreningens externa revisor för verksamhetsåret 2013.

Händelser under året

Januari - september

Ursprungsstyrelsen minskade direkt med 2 personer som sålde sina lägenheter. Efter 6 månader sålde ordförande och avgick. Många oklarheter kvarstod efter ombildningen. Hälften av lägenhetsbeståndet köptes av förra ägaren till huset, renoverades och såldes. Första halvåret var merparten av dessa lägenheter obebodda. Boendeadresser stämde inte. Elavtal var fel och drabbade föreningen istället för medlemmarna. Elmätare feldimensionerade etc.

Första halvåret ägnades åt att följa upp säljarens åtaganden. Bl.a. genomlysning av rör, OVK-besiktning med korrigering av ventilation, radonbesiktning.

Uppföljning av den ekonomiska planen mot verkligheten. Därmed uppdagades ett antal felaktigheter.

En felberäkning gjordes vid indexreglering av hyrorna för Dalbogården och förskolan Gåsen. Minskar våra årliga intäkter med 200 000 kr. Lånen lades inte på hypotek förrän till andra kvartalet. Minskad intäkt 2013, 90 000 kr. Bättre räntevillkor balanserar den amortering vi har jämfört med planen.

Fler köpte ut sina lägenheter än beräknat. Minskad intäkt 350 000 kr per år.

I juni sades Kommunens avtal upp med föreningen avseende Dalbogården och förskolan. Att gälla vid kontraktens utgående. Gåsen kunde omförhandlas, men våra intäkter minskar med 500 000 kr per år. Dalbogården flyttar och vi måste hitta nya hyresgäster. Intäkterna från Dalbogården idag 680 000 kr.

För installation av fibernät valdes Stadsnätet, då dessa gav största möjliga flexibilitet för medlemmarna. Och lägsta installationskostnad för föreningen. Abonnemang för Internet och TV sköts av medlemmarna själva. På så sätt blir man inte låst av en leverantör utan var och en kan välja utifrån sina egna behov.

Förhandlingar inleddes med föräldrakooperativet Gåsen angående omförhandling på skälig grund av hyresavtalet, att gälla fr. o m oktober 2015.

Sökandet efter nya medlemmar i styrelsen kunde börja efter 6 månader. Kompetens inom ekonomi och erfarenheter av förhandlingar viktigt.

Beslut att inkalla ordinarie föreningsstämma till den 23 september.

Oktober

Nya styrelsen konstitueras: Jacqueline Carsbo, ordf - Hans Hjertonsson, v ordf – Moa Wintzell, sekr – Svetlana Annenkova, ledamot - ansvar ekonomi, Ninni Wåård, ledamot ansvar yttre miljö o. trivsel. Kommittéer inrättas för olika sakområden. Arbets- och delegeringsordningar för styrelsen fastställs liksom tidplan för styrelsemöten.

November

Upprätta omfattande sammanställning/fastställelse av föreningens kvarstående ekonomiska och andra krav mot Ziggurat AB (jfr. aktieöverlåtelseavtalet mellan Ziggurat AB och Taffeln 1). Överföring av kraven har skett i samarbete med advokaten Sören Birkeland.

Upprättande av underhållsplan 2013-2014 - beslut för genomförande av projekten:

- nytt låssystem för tillträde till portar och allmänna utrymmen (okontrollerbar nyckelspridning)
- anskaffning/utbyten av 3 torktumlare (förslitning, höga underhållskostnader)
- nytt el effektivt belysningsystem för entréer (höga underhållskostnader, hög energiåtgång)
- höjning av gångvägen Dalbovägen 6A-C; dito permanenta 4 parkeringsplatser för fordon vid infart (gångvägen ej anpassad mot entréer, uppstickande farliga hinder samt sönderkörd uppställningsmark)
- borttagning av sandlåda/markberedning för gräsmatta (utdömda lekredskap, oprioriterat behov)
- takomläggning Dalbovägen 4 (förslitning, läckagerisk)

- borttagning av avfettningsbrunn (höga underhållskostnader, obehövlig funktion)

- polering/polish av golv/trappor i entréer (intorkade fläckar och smuts m m).

Beslut om ny ordning för sophanteringen – omhändertagande av grovsopor upphör t v.

Beslut om höjning av årsavgiften från 311 till 430 kr/kvm lägenhetsyta.

Beslut om policy för uthyrning av lägenhet i andra hand.

Beslut att inkalla en extra föreningsstämma till den 26 november för att bl.a dels informera om processen mot Ziggurat AB, dels välja revisor, dels fastslå höjning av årsavgiften fr o m 2014, dels fastställa nya ordningsregler samt dels föreslå ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen sammanträffar med VD för Ziggurat, Ulf Bergdahl för genomgång/muntlig föredragning av föreningens ekonomiska krav under ledning av advokaten Sören Birkeland.

December

Beslut om uppgrävning/friläggning av betongväggen mot två lägenheter Strandvägen 4D resp. 4C p g a inläckande dräneringsvatten. Genomförs ny ledningsdragning för ytvatten från tak samt iläggning av dräneringsrör i grunden samt fuktisolering av vägg.

Beslut om tydligare/kompletterande skyltning på parkeringsplatser och inom kvartersområdet.

Förhandlingar återupptas med föräldrakooperativet Gåsen angående omförhandling på skälig grund av hyresavtalet, att gälla fr. o m oktober 2015.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Styrelsen har omförhandlat avtalen med följande uppdragstagare för den löpande driften och förvaltningen av föreningens verksamhet:

- Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB (teknisk förvaltning)

- Lövhagen Mark & Trädgård AB (Skötsel av mark, gångar och grönområden).

Ekonomisk utveckling

Med hänvisning till aktieöverlåtelseavtalet 2012 mellan Ziggurat AB och Taffeln 1, har styrelsen under verksamhetsåret framställt krav på ekonomisk ersättning från Ziggurat AB om sammanlagt 691 948 kr. Intill verksamhetsårets slut har Ziggurat inte infriat nämnda krav.

Utöver ovanstående har styrelsen framställt krav på framtida ekonomisk ersättning bl.a till följd av lägenhetsintrång vid reparation etc av lägenheter, intäktsförluster samt för om- och slutbesiktningar av 17 lägenheter inkl. åtgärdande. Ej heller dessa krav har infriats intill verksamhetsårets slut.

Det är styrelsens ambition att ovanstående och eventuellt tillkommande krav på samma grund, noggrant kommer att bevakas inom ramen för en frivillig accept från Ziggurat AB eller – om så erfordras – att saken ytterst förs vidare till civilrättslig prövning i domstol.

En stark bidragande anledning till verksamhetsårets negativa resultat, är det förhållandet att betydligt fler hyreslägenheter övergick till bostadsrätter än som ursprungligen beräknats i den ekonomiska planen. I den gällande ekonomiska planen beräknades 80 % av lägenhetsbeståndet överföras till bostadsrätter; i verkligheten överfördes ca 90 % av lägenhetsbeståndet, vilket i sin tur medfört betydligt lägre intäkter från bostadslägenheterna sammanlagt. Det är främst detta sakförhållande som föranlett styrelsen att besluta om en höjning av årsavgifterna för bostadsrätterna fr. o m 1 januari 2014 t.v.

Fr. o. m. årsskiftet 2014/-15 avflyttar hyresgästen för Dalbogårdens lokal. Lokalen är anpassad för särskilt boende. Det är därför ovisst om föreningen lyckas anskaffa annan eller andra hyresgäster för maximalt nyttjande av lokalen upp till nuvarande hyresnivå. Ett hinder för marknadsmässigt nyttjande av lokalen kan vara att föreningens fastighet Taffeln 1 är klassad som s.k. A-fastighet.

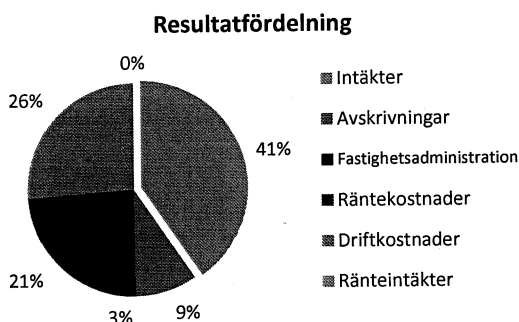
Fr.o.m. oktober 2015 kommer dessutom hyresintäkterna för lokaler att minska betydligt efter planerad omförhandling på skälighetsgrund med en av föreningens större hyresgäster.

Ovanstående nedjustering av tidigare beräknade intäkter från lägenheter och lokaler, föranleder styrelsen att föreslå ordinarie föreningsstämman i maj 2014 att den ekonomiska planen skall omarbetas snarast.

Det är styrelsens uppfattning att årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna sannolikt ånyo måste höjas senast intill oktober 2015.

Ekonomiskt resultat

Föreningens resultat för år 2013 -1 633 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 som var en förlust om -41 Kkr. År 2013 var dock föreningens första hela räkenskapsår så det är därför svårt att göra jämförelser mellan åren.



I resultatet ingår avskrivningar med 807 389 kr och exkluderar man dem blir det likviditetsmässiga resultatet - 825 900 kr. Avskrivningar är en värdeminskning av föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-40 858
Årets förlust	-1 633 289
	-1 674 147
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	145 266
I ny räkning överföres	-1 819 413
	-1 674 147

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

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 464 336	0
		<u>3 464 336</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 006 853	0
Fastighetsförsäkring		-68 352	-742
Fastighetsskatt		-166 870	0
Fastighetsadministration	3	-252 363	-8 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-807 389	-8 800
		<u>-3 301 827</u>	<u>-17 836</u>
Rörelseresultat		162 509	-17 836
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 795 798	-23 022
		<u>-1 795 798</u>	<u>-23 022</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 633 289	-40 858
Årets resultat		-1 633 289	-40 858

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	117 126 055	116 686 750
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>264 167</u>	<u>0</u>
		117 390 222	116 686 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		117 440 222	116 736 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		12 793	0
Övriga fordringar		1 316 884	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>92 754</u>	<u>61 927</u>
		1 422 431	61 927
Kassa och bank		4 541 879	3 751 856
Summa omsättningstillgångar		5 964 310	3 813 783
SUMMA TILLGÅNGAR		123 404 532	120 550 533

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		66 602 144	64 237 123
		<u>66 602 144</u>	<u>64 237 123</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-40 858	0
Årets resultat		-1 633 289	-40 858
		<u>-1 674 147</u>	<u>-40 858</u>
Summa eget kapital		<u>64 927 997</u>	<u>64 196 265</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		55 412 000	56 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>55 412 000</u>	<u>56 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		420 000	0
Leverantörsskulder		219 450	0
Aktuell skatteskuld		92 348	0
Övriga skulder		1 201 575	322 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 096 879	31 316
Skuld till förvaltare		34 283	0
Summa kortfristiga skulder		<u>3 064 535</u>	<u>354 268</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 404 532	120 550 533
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		56 000 000	56 000 000
		<u>56 000 000</u>	<u>56 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 509	-17 836
Avskrivningar	807 389	8 800
Erlagd ränta	-1 795 798	-23 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-825 900	-32 058
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 793	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 347 711	-61 927
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	219 450	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 070 817	354 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 863	260 283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 245 234	-116 695 550
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-265 627	0
Förvärv av koncernföretag	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 510 861	-116 745 550
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 365 021	64 237 123
Upptagna långfristiga lån	0	56 000 000
Amortering långfristiga lån	-168 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 197 021	120 237 123
Förändring av likvida medel	790 023	3 751 856
Likvida medel vid årets början	3 751 856	0
Likvida medel vid årets slut	4 541 879	3 751 856

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är faller anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Installationer 6,67 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i TFN 1 AB, vilket ägde fastigheten Taffeln 1, för 34 214 377 kronor. Aktiebolaget sålde fastigheten den 28 december 2012 för bokfört värde 81 435 623 kronor till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 34 164 377 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Aktiebolaget TFN 1 AB kommer att likvideras under 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Föreningen har haft en kostnad om 101 000 kr för styrelsearvode inkl. sociala avgifter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 000 935	0
	Hyresintäkter bostäder	552 151	0
	Hyresintäkt lokaler	1 846 429	0
	Hyresintäkter parkering	64 784	0
	Övriga hyresintäkter	37	0
		<u>3 464 336</u>	<u>0</u>
Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	341 655	0
	Städ	7 902	0
	Yttre skötsel	124 842	0
	Fastighetsel	91 737	0
	Fjärrvärme	576 026	0
	Vatten	101 967	0
	Sophämtning	132 855	0
	Reparationer och underhåll	453 167	0
	Snöröjning och sandning	130 649	0
	Övriga driftskostnader	46 053	0
		<u>2 006 853</u>	<u>0</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	90 871	8 294
	Revisionsarvode	20 000	0
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	101 000	0
	Inkasso/betalningsföreläggande	13 413	0
	Telefon	3 880	0
	Övriga administrationskostnader	23 199	0
		<u>252 363</u>	<u>8 294</u>
Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	116 695 550	0
	Inköp byggnad och mark	<u>1 245 234</u>	<u>116 695 550</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 940 784	116 695 550
	Årets avskrivningar	<u>-805 929</u>	<u>-8 800</u>
	Utgående redovisat värde	117 126 055	116 686 750
	Redovisat värde byggnader	80 564 412	80 511 129
	Redovisat värde mark	<u>36 561 643</u>	<u>36 175 621</u>
		117 126 055	116 686 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 422 000	22 787 000
	varav byggnader:	35 000 000	15 763 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp installationer	265 627	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 627	0
	Årets avskrivningar	-1 460	0
	Utgående redovisat värde	264 167	0

Not 6	Andelar i koncernföretag	2013-12-31	2012-12-31
	Företag Organisationsnummer Säte Antal/Kap. andel % Redovisat värde		Redovisat värde
	TFN 1 AB	100	50 000
	556912-4455		50 000
	TFN 1 AB		
	Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
	Inköp	0	50 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	69 274	61 927
	Ekonomisk förvaltning	23 480	0
		92 754	61 927

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 237 123	0	0	0	-40 858
Ökning av insatskapital	2 365 021				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-40 858	40 858
Årets förlust					-1 633 289
Belopp vid årets utgång	66 602 144	0	0	-40 858	-1 633 289

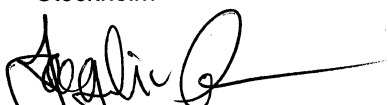
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 344 000	0
Amortering efter 5 år	54 068 000	56 000 000
	55 412 000	56 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek AB	2015-03-30	2,86	139 875	18 594 050
Stadshypotek AB	2016-03-30	3,03	139 875	18 594 050
Stadshypotek AB	2018-03-30	3,33	140 250	18 643 900
			420 000	55 832 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	429 007	23 022
Upplupen kostnad ek förvaltning	0	8 294
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avgifter	101 000	0
Förutbetalda hyror/avgifter	358 839	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	70 569	0
Upplupen elkostnad	7 006	0
Upplupen kostnad sophämtning	68 593	0
Upplupen kostnad vatten	8 991	0
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	15 956	0
Upplupen kostnad snöröjning & sandning	13 252	0
Upplupet revisionsarvode	20 000	0
Övriga upplupna kostnader	3 666	0
	1 096 879	31 316

Stockholm


Jacqueline Carsbo


Hans Hjertonsson

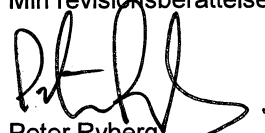


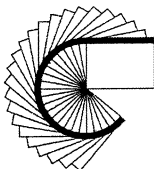

Svetlana Annenkova


Ninni Wåard


Moa Wintzell

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2014.


Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Taffeln 1
Org.nr. 769625-0948

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Taffeln 1 för år 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Taffeln 1 för år 2013.

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 19 maj 2014

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor