

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Taffeln 1

Org.nr 769625-0948



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Taffeln 1
Dalbovägen 2 B
191 45 Sollentuna

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 Taffeln 1 i Sollentunas kommun förvärvades 2012-12-28.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Dalbovägen 2A-E, 4A-D, 6A-C samt Strandvägen 4A-E, 6. Fastigheten bebyggdes 1950-1990 och har värdeår 1990.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4453 kvm, varav 3616 kvm utgör lägenhetsyta och 837 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

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 58 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Föräldrakooperativet Gåsen, avtal t o m 2022-09-30
Dalbogården, avtal t o m 2014-12-31
Allhiss Sverige AB,
GTAB AB, avtal t o m 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 48 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den ursprungliga tekniska beskrivningen används delvis som underlag för de underhållsåtgärder som utförts; härutöver har styrelsen upprättat egen underhållsplan gällande mandatperioden.

Genomförda större åtgärder	År
Fullständig uppgradering och injustering av den större undercentralen för fjärrvärme och byte av radiatorventiler	2014
Polering av golv/trappor i entreér	2014
Reparation av två externt vattenskadade lägenheter	2014
Byte av läckande avloppsrör, borttagning av avfettningsbrunn	2014
Nytt effektivt belysningsystem för entreér	2013-2014
Anläggning av 4 nya parkeringsplatser	2013-2014
Höjning av entrégång, markberedning och borttagande av sandlåda	2013-2014
Nytt låssystem för lägenhetsdörrar, entréportar och allmänna utrymmen	2013
Anskaffning av 3 torktumlare/tvättmaskiner	2013
Inventering av yttertakens skick	2014
Planering av åtgärder för uthyrning av f.d Dalbogårdens lokaler/lägenheter	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Effekt Konsult & Förvaltning AB.

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som avgått under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80. Under året har 11 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 7 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2014-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Jacqueline Carsbo	ledamot/Ordf
Susanne Eken Dahl	ledamot/Sekr.
Hans Hjertonsson	ledamot/VO
Svetlana Annenkova	ledamot/Kassör
Moa Wintzell	ledamot
Eva Carlsson	suppleant
Nils Edström	suppleant

Till **revisor** har Peter Ryberg, Conseil Revision AB valts.

Valberedningen består av Agneta Schultz och Andres Ploom, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 12 ordinarie, 2 konstituerande samt 4 extramöten. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som

styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Det har varit en ekonomiskt mycket resurskrävande period för föreningen sedan årsstämman i maj 2014. Utöver inplanerade större åtgärder såsom bl.a inventering av yttertakens skick och reparationsbehov, upprustning av värmesystemet inkl. byte av undercentralen som pågår, återställande av två gravt vattenskadade lägenheter p g a externt dräneringsläckage samt upprustning av tvättstugor m.m — upptäcktes att en avloppsledning i husgrunden innanför Dalbovägen 2B uppvisade läckage som pågått under längre tid samt att befintliga avloppsrör om ca 70 m till hög kostnad måste bytas ut p g a ålder och nedslitning. Sedan Sollentuna kommun i juni 2013 sagt upp hyresavtalet beträffande det särskilda boendet (Dalbogården) på Dalbovägen 2B, har styrelsen också planerat för annan användning/uthyrning av lokalerna. För att optimera hyresintäkterna har styrelsens ambition varit att i första hand försöka hyra ut lokalerna till kontorsverksamhet. Tyvärr har den upplåtelseformen nekats av Sollentuna kommun då vår fastighet är s.k. A-klassad (förbehållen allmän verksamhet). Däremot har upplåtelse för boendeverksamhet godkänts. Styrelsen avser därför att fräscha upp/renovera lokalerna till mindre lägenheter att hyras ut till allmänheten så snart detta är möjligt efter kommunens avflyttning vid kommande årsskifte. Tyvärr kommer det att uppstå en väsentligt negativ skillnad i föreningens intäkter från de aktuella lokalerna jämfört med nuläget. Detta beror således till stor del på att lokalerna inte kunde hyras ut till kontorsverksamhet med betydligt bättre hyresintäkt för föreningen. Sedan hösten 2013 har styrelsen vid åtskilliga tillfällen via föreningens advokat — dock intill årets utgång utan framgång - framfört betydande krav på ekonomisk ersättning från Ziggurat AB, förre ägaren till vår fastighet - Taffeln 1. Detta med stöd av det s.k. Aktieöverlåtelseavtalet, där vi med avtalet som grund påtalat en mängd fel och brister i fastigheten och den ursprungliga ekonomiska planen, som visat sig under hand. En bland flera sådana betydande skador som påvisats och som nu uppstått, är till följd av det rådighetsfel som fastighetens A-klassning innebär. D v s att föreningen inte kan optimera den intäkt, som skulle svarat mot fastighetens marknadsmässiga möjlighet till uthyrning av

friställda lokaler mot fri hyressättning, svarande mot marknadens efterfrågan. Hyressättningen för upplåtelse till boendelägenheter är reglerad; här gäller att jämförelse sker mot genomsnittshyran för andra lägenheter på orten. Föreningens hyresintäkt efter Dalbogårdens avflyttning blir således avsevärt lägre, än den intäkt som vi nu i styrelsen efter bästa förmåga i första hand planerar för.

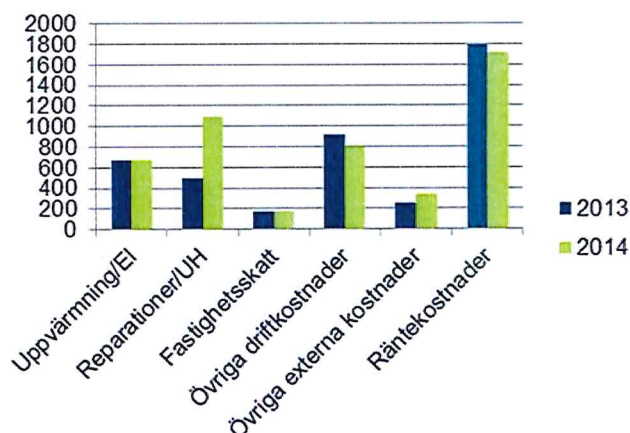
Oavsett föreningens möjlighet att erhålla ekonomisk engångsersättning från Ziggurat AB enligt ovanstående, har föreningens kapital hittills möjliggjort att vi klarat av såväl planerade som inträffade oplanerade större kostnader. Mot bakgrund av Dalbogårdens avflyttning vid kommande årsskifte och den nya situation som uppstår med stadigvarande betydligt lägre hyresintäkter för de friställda lokalerna, har styrelsen beslutat att som en absolut nödvändig åtgärd höja årsavgiften för föreningens medlemmar. Årsavgiften höjs därför från nuvarande 430 kronor/kvm per lägenhetsyta till 525 kr fr o m den 1 januari 2015. Styrelsen anser att denna avgift tills vidare innebär att föreningens ekonomi kan hållas stabil.

P g a ytterligare väsentligt intäktsbortfall från lokaluthyrningen till föräldrakooperativet Gåsen fr o m den 1 oktober 2015, aviserar styrelsen att ytterligare höjning av årsavgiften är sannolik fr o m årsskiftet 2015/2016.

Föreningens resultat för år 2014 är -1 777 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -1 633 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 863 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -914 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett kassaflödesunderskott på 914 Kkr. Under året har föreningen amorterat ca 420 Kkr och exkluderar man det så blir det likviditetsmässiga resultatet -494 Kkr.

Kostnadsutveckling



Föreningen har under år 2014 haft ökade intäkter i och med den avgiftshöjning som skedde i början av året. Kostnader för reparationer och underhåll har ökat mycket jämfört med föregående år vilket till stor del beror på en vattenskada som drabbade föreningen.

Kostnader för uppvärmning/el ligger jäms med föregående år medan räntekostnader minskat något till följd av lägre ränta på fastighetslånen.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 1,5 tkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan:

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Takomläggning	2015	500
Anpassning av lokaler till hyreslägenheter	2015	600

Flerårsöversikt

	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 464	3 873
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 633	-1 777
Soliditet, %	52,61	53,32
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	311	430
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 442	16 786
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 807	20 719
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,21	3,07
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,67	47,01

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 819 413
Årets resultat	-1 776 975
	-3 596 388
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	145 266
I ny räkning överföres	-3 741 654
	-3 596 388

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 872 862	3 464 336
		3 872 862	3 464 336
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 730 921	-2 242 075
Övriga externa kostnader	3	-234 444	-151 363
Personalkostnader		-103 811	-101 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-862 925	-807 389
		-3 932 101	-3 301 827
Rörelseresultat		-59 239	162 509
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		201	0
Räntekostnader		-1 717 937	-1 795 798
		-1 717 736	-1 795 798
Resultat efter finansiella poster		-1 776 975	-1 633 289
Årets resultat		-1 776 975	-1 633 289

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	117 883 648	117 126 055
Inventarier, verktyg och installationer	5	316 631	264 167
		<u>118 200 279</u>	<u>117 390 222</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		118 250 279	117 440 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 468	12 793
Övriga fordringar		871 330	1 316 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 798	92 754
		<u>1 007 596</u>	<u>1 422 431</u>
Kassa och bank		2 607 986	4 541 879
Summa omsättningstillgångar		3 615 582	5 964 310
SUMMA TILLGÅNGAR		121 865 861	123 404 532

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	68 441 521	66 602 144
Yttre fond	145 266	0
	68 586 787	66 602 144
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 819 413	-40 858
Årets resultat	-1 776 975	-1 633 289
	-3 596 388	-1 674 147
Summa eget kapital	64 990 399	64 927 997
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	55 076 000	55 412 000
Summa långfristiga skulder	55 076 000	55 412 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	336 000	420 000
Leverantörsskulder	198 573	219 450
Aktuell skatteskuld	104 269	92 348
Övriga skulder	252 792	1 201 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	907 828	1 096 879
Skuld till förvaltare	0	34 283
Summa kortfristiga skulder	1 799 462	3 064 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 865 861	123 404 532

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
	56 000 000	56 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-59 239	162 509
Avskrivningar	862 925	807 389
Erhållen ränta mm	201	0
Erlagd ränta	-1 717 937	-1 795 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-914 050	-825 900
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-52 675	-12 793
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	467 510	-1 347 711
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-20 877	219 450
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 160 196	2 070 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 680 288	103 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 245 234
Förvärv av fastighetsförbättringar	-1 596 714	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-76 268	-265 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 672 982	-1 510 861
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 839 377	2 365 021
Amortering långfristiga lån	-420 000	-168 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 419 377	2 197 021
Förändring av likvida medel	-1 933 893	790 023
Likvida medel vid årets början	4 541 879	3 751 856
Likvida medel vid årets slut	2 607 986	4 541 879

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 %

Fastighetsförbättringar 2,5 - 10 %

Markanläggningar 4 %

Installationer 6,67 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

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 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har under räkenskapsåret haft en kostnad om totalt 103 811 kr för lön och styrelsearvode inkl sociala avgifter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 381 748	1 000 935
	Hyresintäkter bostäder	441 330	552 151
	Hyresintäkt lokaler	1 847 619	1 846 429
	Hyresintäkter parkering	130 970	64 784
	Övriga intäkter	71 195	37
		3 872 862	3 464 336
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	295 211	341 655
	Städ	0	7 902
	Yttre skötsel	116 227	124 842
	Fastighetsel	99 348	91 737
	Fjärrvärme	573 972	576 026
	Vatten	109 064	101 967
	Sophämtning	99 174	132 855
	Reparationer och underhåll	1 056 712	453 167
	Snöröjning och sandning	56 639	130 649
	Försäkring	75 845	68 352
	Fastighetsskatt	167 326	166 870
	Självrisk	44 500	0
	Övriga driftskostnader	36 903	46 053
		2 730 921	2 242 075
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	104 251	90 871
	Revisionsarvode	28 850	20 000
	Inkasso/betalningsföreläggande	2 396	13 413
	Telefon	0	3 880
	Advokat- & rättegångskostnader	22 271	0
	Övriga administrationskostnader	76 676	23 199
		234 444	151 363

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark		2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		117 940 784	116 695 550
Inköp byggnad och mark		0	1 245 234
Inköp fastighetsförbättringar		1 596 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		119 537 498	117 940 784
Ingående avskrivningar		-814 729	-8 800
Årets avskrivningar		-839 121	-805 929
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 653 850	-814 729
Utgående redovisat värde		117 883 648	117 126 055
Redovisat värde byggnader		81 091 840	80 564 412
Redovisat värde markanläggningar		230 165	0
Redovisat värde mark		36 561 643	36 561 643
		117 883 648	117 126 055
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		48 422 000	48 422 000
varav byggnader:		35 000 000	35 000 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer		2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		265 627	0
Inköp inventarier/installationer		76 268	265 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		341 895	265 627
Ingående avskrivningar		-1 460	0
Årets avskrivningar		-23 804	-1 460
Utgående ackumulerade avskrivningar		-25 264	-1 460
Utgående redovisat värde		316 631	264 167
Not 6 Andelar i koncernföretag		2014-12-31	2013-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
TFN 1 AB		100	50 000
556912-4455			50 000
			50 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	70 798	69 274
Ekonomisk förvaltning	0	23 480
	<u>70 798</u>	<u>92 754</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 602 144	0	0	-40 858	-1 633 289
Inbet. insatser/upplåtelseavg.	1 791 250	48 127			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			145 266	-1 778 555	1 633 289
Årets förlust					-1 776 975
Belopp vid årets utgång	68 393 394	48 127	145 266	-1 819 413	-1 776 975

Not 9 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 344 000	1 344 000
Amortering efter 5 år	<u>53 732 000</u>	<u>54 068 000</u>
	55 076 000	55 412 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek AB	2015-03-30	2,86	111 900	18 454 175
Stadshypotek AB	2016-03-30	3,03	111 900	18 454 175
Stadshypotek AB	2018-03-30	3,33	112 200	18 503 650
Summa:			336 000	55 412 000
Avgår kortfristig del				-336 000
Summa långfristiga skulder				55 076 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	0	429 007
Upplupen kostnad fastighetsförbättring	330 237	0
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avgifter	0	101 000
Förutbetalda hyror/avgifter	439 948	358 839
Upplupen kostnad fjärrvärme	79 714	70 569
Upplupen elkostnad	12 135	7 006
Upplupen kostnad sophämtning	5 024	68 593
Upplupen kostnad vatten	9 872	8 991
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	0	15 956
Upplupen kostnad snöröjning & sandning	0	13 252
Upplupet revisionsarvode	25 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	5 898	3 666
	<u>907 828</u>	<u>1 096 879</u>

Stockholm 2015-04-21


Jacqueline Carsbo


Hans Hjertansson

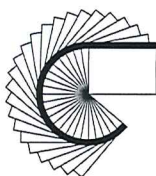

Svetlana Annenkova


Susanne Ekendal


Moa Wintzell

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2015. *och den antas från standardformuleringen*


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 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Taffeln 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag framhålla att enligt föreningens stadgar skall avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt i detta avseende.

Stockholm den 24 april 2015

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor