

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1

769625-0948

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7-8
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, 769625-0948 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen och revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret utgjorts av:

2015-01-01-2015-05-07

- Jacqueline Carsbo, ordförande
- Susanne Ekendahl, sekreterare
- Hans Hjertonsson, vice ordförande
- Svetlana Annenkova, kassör
- Moa Wintzell, ledamot
- Eva Carlsson, suppleant
- Nils Edström, suppleant

2015-05-07-2015-12-31

- Anton Sundberg, ordförande
- Anders Friström, sekreterare
- Susanne Wesström, ledamot
- Alexander Schmidt, kassör
- Fredrik Sandberg, ledamot
- Jacqueline Carsbo, suppleant
- Moa Wintzell, suppleant

Revisor

- Ryberg Peter, Conseil Revision AB

Valberedning

Till valberedningen valdes Johanna Ugand och Jessica Lindberg

Allmän om verksamheten

Brf Taffeln 1 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2012.

Föreningens fastigheter består av 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 4 319 kvm, varav 3 768 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende. Föreningen har i dagsläget 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Föräldrakooperativet Gåsen, Allhiss Sverige AB samt GTAB AB.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick under 2015 till 80 795 kr. Fastighetsskatt för lokaler är 88 220 kr (1 % av taxeringsvärde för lokaler).

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Effekt Konsult & Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft en anställd som tagit hand om den ekonomiska delen.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar samt amorteringar avseende föreningens lån. Årsavgiften vid årets slut uppgick till 625 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar (3 % av fastighetens taxeringsvärde) 145 266 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte-och amorteringsvillkor framgår av not 10

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 87 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Under året har 13 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgift till 12 ordinarie, 1 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. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Händelser under räkenskapsåret

Det har varit en ekonomiskt mycket resurskrävande period för föreningen även under 2015. Inplanerade större åtgärder såsom bl.a. renovering av Dalbogården och reparationer av taket gick över budget.

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 beslutat och genomfört en renovering av ytorna. Föreningens hyresintäkter efter Dalbogårdens avflyttning har blivit avsevärt lägre.

Genomförda större åtgärder mellan 2013-2015

- Renovering och uppfräschning av Dalbogårdens lokaler för uthyrning till boende 2015
- Reparationer av tak 2015
- Reparation av avloppsledning i husgrunden vid Dalbovägen 2B p.g.a. läckage
- Fullständig uppgradering och injustering av den större undercentralen för fjärrvärme och byte av radiatorventiler 2014-2015
- Polering av golv/trappor i entréer 2014
- Reparation av två externt vattenskadade lägenheter 2014
- Byte av läckande avloppsrör, borttagning av avfettningsbrunn 2014
- Nytt effektivt belysningsystem för entréer 2013-2014
- Anläggning av 4 nya parkeringsplatser 2013-2014
- Höjning av entrégång, markberedning och borttagande av sandlåda 2013-2014
- Nytt låssystem för lägenhetsdörrar, entré portar och allmänna utrymmen 2013-2015
- Anskaffning av 3 torktumlare/tvättmaskiner 2013
- Inventering av yttertakens skick 2014

Årsavgiften höjdes till 525 kr fr.o.m. den 1 januari 2015 och till 625 kr fr.o.m. den 1 juli 2015.

Årets minusresultat om 2 171 Kkr. härrör från projekt avseende anpassning av lokaler (f.d. Dalbogården) till hyresrätt vars kostnad uppgick till 1 072 Kkr samt takomläggning. I resultatet ingår avskrivningar med 939 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen erhållit likvid genom upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt. Medlemsinsats samt upplåtelseavgift redovisades direkt mot eget kapital som framgår av not 9.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har under åren 2013-2015 varit tvungen genomföra renoveringar samt förbättringar som låg i 10 års plan.

Styrelsen arbetar hårt för att hålla nere kostnaderna och se till att föreningen har ett positivt kassaflöde. Inga stora underhåll planeras under 2016.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr
Nettoomsättning	3 946 938	3 872 862	3 464 336	
Resultat efter finansiella poster	-2 171 247	-1 776 975	-1 633 289	
Soliditet, %	54	53	53	

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår följande disposition:	
balanserat resultat	-3 596 389
årets resultat	-2 171 246
Totalt	-5 767 635
disponeras för	
till yttre fond avsätts	145 266
balanseras i ny räkning	-5 912 901
Summa	-5 767 635

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 697 938	3 872 862
Övriga rörelseintäkter	3	249 000	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 946 938	3 872 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetsadministration		-3 553 184	-2 965 365
Personalkostnader	4	-108 211	-103 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-939 621	-862 925
Summa rörelsekostnader		-4 601 016	-3 932 101
Rörelseresultat		-654 078	-59 239
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-12 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 505 287	-1 717 937
Summa finansiella poster		-1 517 169	-1 717 736
Resultat efter finansiella poster		-2 171 247	-1 776 975
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 171 247	-1 776 975
Skatter			
Årets resultat		-2 171 247	-1 776 975

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	117 075 506	117 883 648
Inventarier, verktyg och installationer	8	292 827	316 631
Summa materiella anläggningstillgångar		117 368 333	118 200 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		117 368 333	118 250 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 529	65 468
Övriga fordringar		407	871 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 279	70 797
Summa kortfristiga fordringar		223 215	1 007 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 876 998	2 607 987
Summa kassa och bank		2 876 998	2 607 987
Summa omsättningstillgångar		3 100 213	3 615 582
SUMMA TILLGÅNGAR		120 468 546	121 865 861

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		69 257 346	68 393 394
Fond för yttreunderhåll		145 266	145 266
Upplåtelseavgifter		1 124 175	48 127
Summa bundet eget kapital		70 526 787	68 586 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 596 389	-1 819 413
Årets resultat		-2 171 247	-1 776 975
Summa fritt eget kapital		-5 767 636	-3 596 388
Summa eget kapital		64 759 151	64 990 399
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	54 742 016	55 076 000
Summa långfristiga skulder		54 742 016	55 076 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 992	336 000
Leverantörsskulder		71 866	198 573
Skatteskulder		8 407	104 269
Övriga skulder		14 317	252 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	537 797	907 828
Summa kortfristiga skulder		967 379	1 799 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 468 546	121 865 861

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Markanläggningar	4%
-Installationer	6,67%
-Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflytta

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift med ett takbelopp 1 243 kr per bostadslägenheteller, om det ger en lägre avgift 0,3% av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark (bostadsmark). För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndes allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring (motsvarande minst 3% av fastighetens taxeringsvärde) mellan fritt eget kapital och bundet eget kapital.

Personal

Föreningen har under räkensakpasåret haft en kostnad om 78 852 kr (lön samt sociala avgifter) gällande förvaltning av föreningens ekonomi.
Styrelsearvoden har uppgått till 29 361 kr inklusive sociala avgifter.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 897 940	1 381 748
Hyresintäkter bostäder	593 762	441 330
Hyresintäkter lokaler	1 047 258	1 847 619
Hyresintäkter parkering	143 852	130 970
Övriga intäkter	15 125	71 195
Summa	3 697 937	3 872 862

Upplysning:

Hyresintäkter gällande lokaler har under räkenskapsåret minskat med 43,3% på grund av Dalbogårdens avflyttning från 20150101. Ytterligare väsentligt intäktsbortfall från lokaluthyrningen av föräldra-kooperativet Gåsen har skett från och med den 1 oktober 2015.

I f.d Dalbogårdens lokaler gjordes anpassning samtliga lägenheter till hyresrätter.

Årsavgiften har höjts 2 gånger under år 2015, fr o m den 1 januari 2015 från 430 kr/kvm till 525 kr/kvm samt fr o m den 1 juli 2015 har årsavgiften höjts till 625 kr/kvm per lägenhetsyta.

Övriga intäkter inkluderar pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Skadeersättning från Sollentuna kommun	249 000	
Summa	249 000	-

Avtal 2015-02-03 mellan Brf Taffeln 1 och Sollentuna kommun, ersättning för sak- och ekonomisk skada efter avflyttning från lokal/lägenheter på Dalbovägen 2, Sollentuna.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män		
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	60 000	5 000
Summa	60 000	5 000
Sociala kostnader (varav 0 kr pensionskostnader)	24 016	19 811

Not 5 Drifskostnader och fastighetsadministration

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning inkl städ	323 095	295 211
Yttre skötsel	106 100	116 227
Fastighetsel	117 973	99 348
Fjärrvärme	552 960	573 972
Vatten	113 102	109 064
Sophämtning	62 186	99 174
Reparation och underhåll	1 788 384	1 056 712
Snöröjning och sandning	84 313	56 639
Försäkring	77 711	75 845
Fastighetsskatt	169 015	167 326
Självrisk		44 500
Övr driftskostnader		36 903
Ekonomisk förvaltning (lön samt soc avg)	78 852	104 251
Revisionsarvode	20 000	28 850
Styrelsearvode inkl. soc avg	29 363	103 811
Advokat kostnader	63 000	22 271
Övrigt	75 340	76 676
Summa	3 661 394	3 066 780

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 504 692	1 709 574
Summa	1 504 692	1 709 574

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 537 498	117 940 784
-Inköp fastighetsförbättringar	107 675	1 596 714
	119 645 173	119 537 498
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 653 850	-814 729
-Årets avskrivning enligt plan	-915 817	-839 121
	-2 569 667	-1 653 850
Redovisat värde vid årets slut	117 075 506	117 883 648
Redovisat värde byggnader	80 293 192	81 091 840
Redovisat värde markanläggningar	220 671	230 165
Redovisat värde mark	36 561 643	36 561 643
	117 075 506	117 883 648
Taxeringsvärde (2013)		
Taxeringsvärdet fastigheter	48 422 000	
varav byggnader:	35 000 000	

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	341 895	265 627
-Nyanskaffningar		76 268
Vid årets slut	341 895	341 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 264	-1 460
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 804	-23 804
Vid årets slut	-49 068	-25 264
Redovisat värde vid årets slut	292 827	316 631

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	68 393 394	48 127		-1 819 413	-1 776 975
Inbetalda insatser	863 952	1 076 048			
Disposition enl årsstämmobeslut			145 266	-1 776 975	1 776 975
Årets resultat					-2 171 246
Vid årets slut	69 257 346	1 124 175	145 266	-3 596 388	-2 171 246

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 339 968	1 344 000
Amortering efter 5 år	53 402 048	53 732 000
	54 742 016	55 076 000

	Amortering 2015	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek lån 639185	111 900	18 342 275
Stadshypotek lån 639186	112 200	18 391 450
Stadshypotek lån 832408	110 892	18 343 283
Summa:	334 992	55 077 008
Avgår kortfristig del		-334 992
Summa långfristiga skulder		54 742 016

Not 11 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad fastighetsförbättring		330 237
Förutbetalda hyror/avgifter	406 961	439 948
Upplupen elkostnad	11 728	12 135
Upplupen kostnad fjärrvärme	77 367	79 714
Upplupen kostnad sophämtning	9 962	5 024
Upplupen kostnad vatten	9 561	9 872
Upplupen revisionsarvode	22 217	25 000
	537 796	901 930

Underskrifter

Stockholm 2016-04-15

Anton Sundberg

Susanne Wesström

Alexander Schmidt

Anders Friström

Fredrik Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor