



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tåkern 1 & 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Gunnar Börje Andersson	Ordförande	
Linnea Rebecka Svärd	Kassör	Ställer upp för omval
Max Krabbenhöft	Ledamot	Avgick vid flytt 171130
Ebba Charlotte Nordlund	Ledamot	Ställer upp för omval
Malin Erica Lindberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ebba Charlotte Nordlund och Linnea Rebecka Svärd.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Adam Bruce
Cecilia Thomsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tåkern 1	2002	Stockholm
Tåkern 2	2002	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.

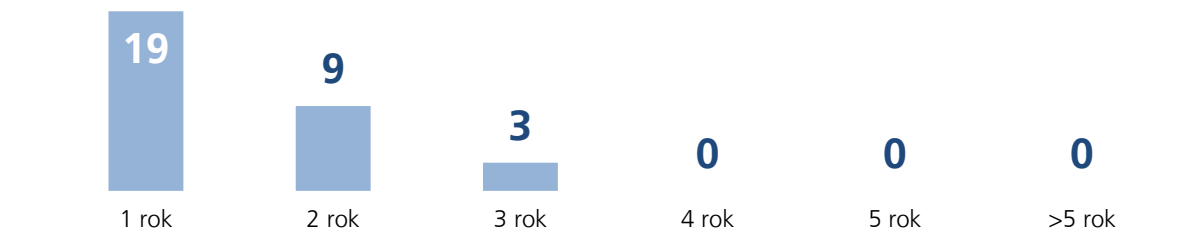
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 628 m², varav 1 555 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anläggningsarbete gård	2017	
Radonåtgärder	2017	
Installation fiber till lgh	2016	Tåkern 1&2
Gipsning och målning av samtliga lgh tak	2014	Tåkern 1&2
Indraget fiber	2013	Tåkern 1&2
Ommålning och ny maskinpark i tvättstugor	2013	Tåkern 1&2
Ny dränering	2013	Tåkern 1
OVK. Installation av skorsten och fläkt på badrumsstam 30:an	2013 - 2014	Tåkern 1 (30:an)
Ommålning cykelrum och intilliggande förråd	2013	Tåkern 1
OVK-besiktning	2012 - 2013	
Fjärrvärme undercentraler	2010	
Energideklaration	2009	
Förbättrad ventilation/Spaltventiler	2006 - 2007	
Vatten och avloppsrör i marken	2004	Tåkern 1
Elstambyte	1999 - 2001	
Rörstambyte	1999 - 2001	
Omputsning av fasad	1999 - 2001	
Nya balkonger	1999 - 2001	
Omläggning av tak	1999 - 2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar, källare, byte	2019	Tåkern 1&2
Ventilation, rensning kanaler	2019	Tåkern 1&2
Ventilation, OVK-besiktning	2019	Tåkern 1&2
Energideklaration	2019	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, rostskydd/målning	2020	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2020	Tåkern 1&2
Termostatventil, byte	2021	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2021	Tåkern 1&2
Värme, injustering av värme	2021	Tåkern 1&2
Putsockel, renovering	2022	Tåkern 1&2
Källare, målning	2022	Tåkern 1&2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Elleverantör	Din El/E-On
Fjärrvärme	Ellevio/Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	Hans Andersson Recycling
TV-leverantör	ComHem
Värmejour	Caverion

Övrig information

Styrelsen undersöker möjligheterna för att fälla träden närmast fastigheterna, då de försämrar fastigheterna negativt i form av löv i ventilation och takrännor. Vid snö- och isbildning finns även risk för personskada.

Föreningens ekonomi

Ett lån togs för att bekosta ombyggnaden av lokalen till lägenhet. Detta är ett lån vi avser att återbetala så fort lägenheten är såld. Eventuell vinst på försäljningen kommer att användas för att göra en större amortering på annat lån.

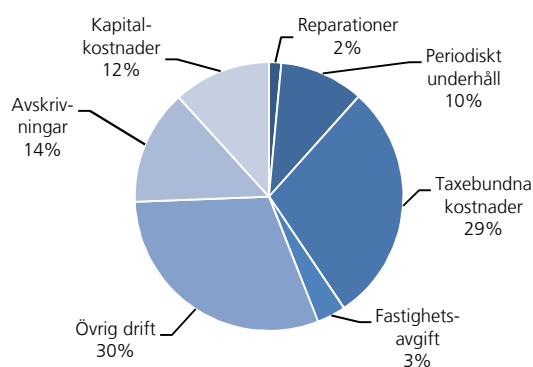
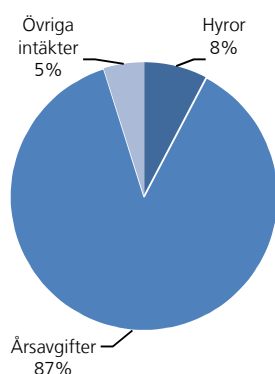
Fr.o.m. 2018-03-15 höjs avgiften för parkeringsplatserna till 500 SEK/månad.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 708 720	1 519 602
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 347 188	1 290 349
Finansiella intäkter	-154	358
Ökning av långfristiga skulder	926 392	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	63 758
	2 273 426	1 354 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	977 674	939 312
Finansiella kostnader	154 114	151 641
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 228 282	0
Ökning av kortfristiga fordringar	43 505	786
Minskning av långfristiga skulder	0	73 608
Minskning av kortfristiga skulder	37 146	0
	3 440 720	1 165 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	541 426	1 708 720
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 167 294	189 118

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårt största fokus under 2017 var ombyggnaden av lokalen i Borensvägen 28 till lägenhet. Det var ett betungande arbete, men vi är väldigt nöjda med slutresultatet och är glada över att kunna välkomna ytterligare en medlem till föreningen. Ombyggnadens slutkostnad höll sig väldigt nära budgeten.

Vi hade en del problem med värmen i båda fastigheterna under 2017.

Vi bytte under året elleverantör från Göteborgs Energi (f.d. Din El) till E-On, vilket bör sänka kostnaden för elen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	757	715	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	620	559	587	575
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 499	5 887	5 935	5 984
Elkostnad/m ² totalyta	21	17	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	177	183	177	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	93	133	121
Soliditet (%)	61	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	29	43	-1 865
Nettoomsättning (tkr)	1 341	1 290	1 182	1 110

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 555 m² bostäder och 73 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 707 731	0	0	17 707 731
Upplåtelseavgifter	1 344 770	0	0	1 344 770
Fond för yttre underhåll	399 263	283 079	-80 793	196 977
S:a bundet eget kapital	19 451 764	283 079	-80 793	19 249 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 850 483	-283 079	110 172	-3 677 576
Årets resultat	32 492	32 492	-29 379	29 379
S:a ansamlad förlust	-3 817 991	-250 587	80 793	-3 648 197
S:a eget kapital	15 633 773	32 492	0	15 601 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 492
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 570 771
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-283 079</u>
summa balanserat resultat	-3 821 358

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>132 800</u>
att i ny räkning överförs	-3 688 558

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 831	1 290 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 357	0
Summa rörelseintäkter		1 347 188	1 290 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-824 566	-743 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 651	-169 656
Personalkostnader	Not 6	-25 456	-26 356
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 755	-170 375
Summa rörelsekostnader		-1 160 428	-1 109 687
RÖRELSERESULTAT		186 760	180 662
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-154	358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 114	-151 641
Summa finansiella poster		-154 268	-151 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 492	29 379
ÅRETS RESULTAT		32 492	29 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 127 943	23 082 415
Summa materiella anläggningstillgångar	25 127 943	23 082 415
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 130 743	23 085 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	112	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	628 751	1 752 652
Summa kortfristiga fordringar	628 863	1 752 652
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	0
Summa kassa och bank	0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	628 863	1 752 652
SUMMA TILLGÅNGAR	25 759 606	24 837 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 052 501	19 052 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	399 263	196 977
Summa bundet eget kapital		19 451 764	19 249 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 850 483	-3 677 576
Årets resultat		32 492	29 379
Summa fritt eget kapital		-3 817 991	-3 648 197
SUMMA EGET KAPITAL		15 633 773	15 601 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 753 394	8 827 002
Summa långfristiga skulder		9 753 394	8 827 002
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	73 608	73 608
Leverantörsskulder		60 212	104 224
Skatteskulder		88 113	86 431
Övriga skulder		15 039	15 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	135 467	130 283
Summa kortfristiga skulder		372 439	409 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 759 606	24 837 868

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Alla belopp är i SEK om inte annat anges.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	167 år	167 år
Standardförbättringar	30 år	30 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	30 år	30 år
Fjärrvärme	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	30 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 178 304	1 143 983
Hyror bostäder	62 757	55 852
Hyror lokaler	9 112	9 000
Hyror parkering	13 092	11 172
Hyror förråd	18 436	19 034
Bredbandsintäkter	48 372	41 519
Avgift andrahandsuthyrning	10 769	9 784
Öresutjämning	-10	5
	1 340 831	1 290 349

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	6 357	0
	6 357	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	20 805	6 360
	Gård	8 260	3 895
	Förbrukningsmateriel	0	2 699
	Störningsjour och larm	3 634	3 543
		32 699	16 497
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 355	0
	Sophantering/återvinning	0	5 193
	Entré/trapphus	0	1 250
	Lås	5 368	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 028	0
	Ventilation	0	3 339
		19 751	9 782
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	15 000	0
	Installationer	35 300	80 793
	Mark/gård/utemiljö	82 500	0
		132 800	80 793
	Taxebundna kostnader		
	El	33 415	27 327
	Värme	287 922	297 336
	Vatten	40 909	38 924
	Sophämtning/renhållning	19 083	18 949
		381 329	382 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 918	33 757
	Tomträttsavgäld	119 700	116 175
	Kabel-TV	8 544	8 327
	Bredband	50 040	52 105
		213 202	210 364
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 785	43 328
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	824 566	743 300
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	16 251	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	1 455	2 180
	Fritids- och trivselkostnader	720	620
	Förvaltningsarvode	87 062	85 695
	Administration	2 973	5 921
	Konsultarvode	0	55 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		127 651	169 656

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 800	20 700
	Sociala kostnader	5 656	5 656
		25 456	26 356
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	147 894	147 894
	Förbättringar	34 861	22 481
		182 755	170 375
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 323 619	25 323 619
	Nyanskaffningar	2 228 282	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 551 901	25 323 619
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 241 204	-2 070 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 755	-170 375
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 423 958	-2 241 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 127 943	23 082 415
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 402 000	22 402 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		35 602 000	35 602 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
	Lokaler	402 000	402 000
		35 602 000	35 602 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	87 325	43 932
	Klientmedel hos SBC	322 141	1 489 435
	Placeringskonto hos SBC	219 285	219 285
		628 751	1 752 652

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	196 977	90 171
	Reservering enligt stadgar	283 079	106 806
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-80 793	0
	Vid årets slut	399 263	196 977

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,520 %	2 713 700	2 713 700	2020-11-25
	Swedbank	1,740 %	2 435 824	2 435 824	2022-11-25
	Swedbank	2,450 %	1 677 478	1 751 086	2019-08-23
	Swedbank	2,330 %	2 000 000	2 000 000	2019-06-19
	Swedbank	1,140 %	1 000 000	0	2018-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 827 002	8 900 610	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 608	-73 608	
			9 753 394	8 827 002	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 385 354 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	27 412	25 718
	Avgifter och hyror	108 055	104 565
		135 467	130 283

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 hoppas vi sälja den nya lägenheten och få in en till medlem i föreningen.

Styrelsen har marknadsanpassat avgifterna för parkeringsplatserna, som framöver kommer kosta 500 kr/månad.

Vi fortsätter hantering av värmen, till att börja med kommer en grundlig utredning göras över nuvarande värmesystem och hur det kan anpassas för föreningen. Olika alternativ skall ses över, och ekonomin tas i beaktning. Detta gäller båda fastigheterna.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 12 / 3 2018



Bengt Gunnar Börje Andersson
Ordförande



Linnea Rebecka Svärd
Kassör



Ebba Charlotte Nordlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2, org.nr 769602-3956.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tåkern 1 & 2 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tåkern 1 & 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

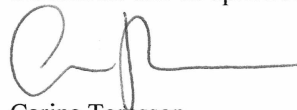
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 april 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 208 000	1 178 304	1 178 320
Hyror bostäder	63 000	62 757	62 000
Hyror lokaler	9 000	9 112	9 000
Hyror parkering	20 000	13 092	12 900
Hyror förråd	14 000	18 436	19 000
Bredbandsintäkter	48 000	48 372	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	10 769	0
Öresutjämning	0	-10	0
Övriga intäkter	0	6 357	0
	1 372 000	1 347 188	1 329 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-20 805	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Gård	-4 000	-8 260	-2 000
Serviceavtal	-4 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-4 000
Störningsjour och larm	0	-3 634	-6 000
	-64 000	-32 699	-16 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-3 355	0
Lås	0	-5 368	0
VVS	-3 000	0	-3 000
Värmeanläggning/undercentral	-3 000	-11 028	0
	-56 000	-19 751	-53 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	0	-15 000	0
Installationer	0	-35 300	0
Mark/gård/utemiljö	0	-82 500	0
	-10 000	-132 800	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-33 415	-28 500
Värme	-312 000	-287 922	-299 000
Vatten	-42 000	-40 909	-37 500
Sophämtning/renhållning	-20 000	-19 083	-23 500
	-406 000	-381 329	-388 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-34 918	-34 500
Tomträttsavgäld	-120 000	-119 700	-119 000
Kabel-TV	-9 000	-8 544	-9 000
Bredband	-50 000	-50 040	-40 000
	-214 000	-213 202	-202 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-44 785	-45 000
	-46 000	-44 785	-45 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-16 251	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 875	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 455	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-720	-500
Förvaltningsarvode	-89 000	-87 062	-88 000
Administration	-5 000	-2 973	-5 000
Konsultarvode	0	0	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	-118 000	-127 651	-170 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-19 800	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 656	-6 000
	-48 000	-25 456	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-148 000	-147 894	-148 000
Förbättringar	-22 000	-34 861	-22 500
	-170 000	-182 755	-170 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 132 000	-1 160 428	-1 104 000
RÖRELSERESULTAT	240 000	186 760	225 220
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-160	0
Låneräntor	-148 000	-154 054	-151 000
Övriga räntekostnader	0	-60	0
	-148 000	-154 268	-151 000
RESULTAT	92 000	32 492	74 220