

Årsredovisning

för

Brf Taklöken

769616-9460

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Taklöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007-07-02 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-03.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-10-29.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Niederhauser	styrelseledamot, ordförande
Daniel Andersson	styrelseledamot
Roman Martin	styrelseledamot
Asmer Zisko	styrelseledamot
Lena Maretic	styrelseledamot
Hans Norinder	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.
Extra föreningsstämma avhölls 2020-01-23 med anledning av omröstning om laddstolpar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Huvudansvarig Kjell Eriksson

Valberedning

Niclas Bergendahl	sammankallande
Simon Khoury	

PW *105*

Fastigheten

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Göteborg Tuve 15:209.

Fastigheten består av 18 kedje- och radhus samt ett flerbostadshus i två våningar med 6 lägenheter, vilket ger totalt 24 bostadsrätter. Byggnadens totala bostadsyta utgör 2.700 m². I fastigheten finns en lokal med total ythyrbningsbar yta om ca 71 m². Till varje bostadsrätt i småhus hör en carport eller ett garage och föreningen disponerar över ytterligare sju biluppställningsplatser.

Samtliga bostadsrätter är upplåtna till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	1
2 rok	3
3 rok	2
4 rok	9
5 rok	9

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	461 890	389 775
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 492 840	1 499 555
Förändring kortfristiga fordringar	84 297	0
Ny belåning	300 000	0
	1 877 137	1 499 555
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	586 111	709 432
Räntekostnader/finansiella kostnader	196 469	198 790
Anskaffning anläggningstillgångar	292 500	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	31 404
Förändring kortfristiga skulder	74 349	44 626
Amortering av föreningens lån	140 831	443 188
	1 290 260	1 427 440
Årets kassaförändring	586 877	72 115
Utgående kassasaldo	1 048 768	461 890

På grund av K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

Föreningen har även i år anlitat Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett speciellt år med en ny sjukdom som kom att drabba oss alla på ett eller annat sätt. För vår förening betydde det att årsstämman hölls utomhus för första gången. Vi får hoppas att vi under kommande år kan återgå till ett mera normalt läge igen.

BRF Taklöken höll en extra stämma innan Covid kom till Sverige för att låta medlemmarna bestämma om installation av laddstolpar vid varje parkering och carport. Detta godkändes och under våren blev installationen klart. Tyvärr finns det några problem kvar med elmätning för flerbostadshuset, men styrelsen är nästa klar med en lösning.

Under sensommaren organiserades en fixar- och städdag där föreningens lokal samt de allmänna ytor gjordes i ordning. Det var många som deltog denna gång och arbetet gick smidig och snabbt.

Styrelsen har beslutat att ha mer pengar liggandes på kontot och inte amortera lika mycket. Detta görs med hänsyn till kommande renoveringar och investeringar. Det finns viss risk att husen ska målas om igen i en snar framtid samt att värmepannor kan komma att behöva bytas ut.

Under året har tre lägenheter/hus sålts i föreningen. Det var svår med försäljningen under våren, men efter sommaren släppte marknaden. Prisen på husen/lägenheten påverkades inte nämnvärd av omständigheterna.

Medlemsinformation

Föreningens 24 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång samt utgång upplåtna till 44 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr (totala intäkter)	1 493	1 499	1 495	1 636
Soliditet (%)	72,90	72,91	72,38	71,74
Genomsnittlig skuldränta %	1,02	1,05	0,98	0,97
Resultat efter finansiella poster tkr	182	92	249	300
Genomsnittlig årsavgift / m ²	496	496	501	548
Lån / m ² bostadsyta kr	7 115	7 055	7 220	7 464
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	30	33	30	29

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 009 000	22 201 000	1 348 000	455 196	92 510	52 105 706
Disposition av fg års resultat:			243 000	-150 490	-92 510	0
Årets resultat					182 186	182 186
Belopp vid årets utgång	28 009 000	22 201 000	1 591 000	304 706	182 186	52 287 892

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	304 706
årets vinst	182 186
	486 892
disponeras så att	
Reservering till underhållsfonden	243 000
i ny räkning överföres	243 892
	486 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

pr kl

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 408 147	1 408 148
Övriga rörelseintäkter	3	84 693	91 408
Summa rörelseintäkter		1 492 840	1 499 556
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-385 504	-475 816
Driftkostnader	5	-89 844	-98 752
Förvaltningskostnader	6	-56 908	-90 504
Personalkostnader	7	-53 855	-44 360
Avskrivningar		-528 074	-498 824
Summa rörelsekostnader		-1 114 185	-1 208 256
Rörelseresultat		378 655	291 300
Finansiella poster			
Räntekostnader		-196 469	-198 790
Summa finansiella poster		-196 469	-198 790
Resultat efter finansiella poster		182 186	92 510
Resultat före skatt		182 186	92 510
Årets resultat		182 186	92 510

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 11	70 374 114	70 872 938
Fastighetsinstallationer	9	263 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 637 364	70 872 938
Summa anläggningstillgångar		70 637 364	70 872 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 157	5 664
Övriga fordringar		19 725	101 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 151	24 354
Summa kortfristiga fordringar		47 033	131 330
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 768	461 891
Summa kassa och bank		1 048 768	461 891
Summa omsättningstillgångar		1 095 801	593 221
SUMMA TILLGÅNGAR		71 733 165	71 466 159

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 210 000	50 210 000
Underhållsfond		1 591 000	1 348 000
Summa bundet eget kapital		51 801 000	51 558 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		304 706	455 196
Årets resultat		182 186	92 510
Summa fritt eget kapital		486 892	547 706
Summa eget kapital		52 287 892	52 105 706
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	8 000 000	19 050 511
Summa långfristiga skulder		8 000 000	19 050 511
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	11 209 680	0
Leverantörsskulder		12 415	8 694
Skatteskulder		18 490	96 198
Övriga skulder		364	10 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	204 324	194 095
Summa kortfristiga skulder		11 445 273	309 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 733 165	71 466 159

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 340 011	1 340 011
Intäkter parkering	6 000	6 000
Intäkt TV/Bredband	62 136	62 136
	1 408 147	1 408 147

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Utfakturerad vattenförbrukning	55 081	57 529
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 058	1 627
Avgift andrahandsuthyrning	7 880	10 075
Intäkter övernattningslägenhet	18 600	20 600
Fakturerade kostnader mm	73	1 577
	84 692	91 408

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	158 856	153 144
Fastighetsförsäkring	40 994	37 089
Reparationer fastighet	105 132	127 382
Underhåll fastighet	0	68 912
Fastighetsskötsel	7 875	3 938
Väghållning/snöröjning	10 316	23 018
TV-avgifter/bredband	62 332	62 332
	385 505	475 815

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	8 006	9 578
Vatten/Avlopp	81 838	89 174
	89 844	98 752

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/Web	501	501
Revisionskostnader	14 000	13 500
Ekonomisk förvaltning	31 223	37 395
Konsultarvoden	2 730	30 000
Föreningsavgifter	4 560	4 480
Administrativa kostnader	3 893	4 628
	56 907	90 504

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	40 980	33 755
Sociala kostnader	12 875	10 605
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	53 855	44 360

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 209 382	74 209 382
Ingående avskrivningar	-3 336 444	-2 837 620
Årets avskrivningar	-498 824	-498 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 835 268	-3 336 444
Utgående redovisat värde	70 374 114	70 872 938

Taxeringsvärden byggnader	24 084 000	24 084 000
Taxeringsvärden mark	10 440 000	10 440 000
	34 524 000	34 524 000
Bokfört värde byggnader	53 374 114	53 872 938
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
	70 374 114	70 872 938

Not 9 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	292 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 500	0
Årets avskrivningar	-29 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 250	0
Utgående redovisat värde	263 250	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,100	2021-12-01	5 932 500	6 032 500
Stadshypotek	1,150	2021-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,240	2022-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,50	2021-01-29	719 180	760 011
Stadshypotek	0,870	2024-10-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,50	2021-12-01	1 258 000	1 258 000
Stadshypotek	1,15	2021-03-22	300 000	
			19 209 680	19 050 511
Kortfristig del av långfristig skuld			11 209 680	380 688
Amortering inom 1-5 år			500 000	
Amortering efter 5 år			18 709 680	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

JW 10

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000
	24 040 000	24 040 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 369	24 373
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	129 450	129 661
Upplupen elkostnad	473	1 200
Upplupen VA och renhållning	15 995	15 045
Revisionsarvode	13 750	13 500
Förvaltningsarvode	13 956	10 014
Övriga upplupna kostnader	331	302
Upplupna sociala avgifter	0	5 421
	204 324	199 516

Göteborg den 7 maj 2021


Simon Niederhauser


Daniel Andersson


Roman Martin


Lena Maretic Lämna på egen begäran jan 2021

Asmer Zisko



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2021
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Taklöken

Organisationsnummer 769616-9460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Taklöken för år 2020. Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på mistag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för
- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Taklöken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14 15 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor