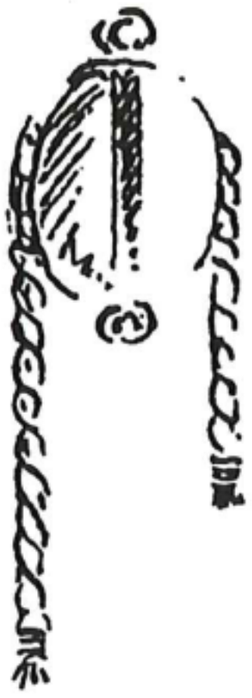
allabrf.se



Bostadsrättsföreningen

TALJAN

(Org. nr 716421-2040)

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret

2017

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avgiva årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.
Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och är därför att betrakta som privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 9 maj 2017 valdes för tiden intill dess 2018 års föreningsstämma följande:

Ordinarie ledamöter:

Rolf Olsson	Ordförande	tom 2018 nyval
Anders Skjöldebrand	Vice ordförande	tom 2018 nyval
Jeanette Falck	Sekreterare	tom 2018 nyval
Kaj Höglander	Ledamot	tom 2018 nyval
Jan-Olof Larsson	Ledamot	tom 2019
Sven Arkmyr	Ledamot	tom 2019

Suppleanter för ett år:
Pia Thorell,
Hans Billberg
Maria Östlund.

Valberedning bestående av:
Per-Olof Lincoln, Per Vieweg och Lillemor Carlshem

Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2017 varit:

Ordinarie revisor:	Suppleant:
Ulf Zettervall	Leif Lüsch

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Protokoll
Årsstämma hölls den 9 maj 2017 i Amorinasalen, Huvudbiblioteket, Sollentuna.
På stämman närvarade 39 medlemmar.

Styrelsen har under 2017 haft 11 protokollförda sammanträden.
Styrelsearvodet har utgått med 132 350 kr varav det fasta arvodet utgör 80 000 kr, enligt beslut på årsstämman.

Sammankomster har därutöver skett med representanter för såväl Fastighetsägarna som styrelsen för Brf Lykttändaren, gällande olika ärenden rörande fastigheterna inom Brf Taljan och Brf Lykttändaren. Samarbetet med Brf Lykttändaren har framförallt omfattat gemensam utformning av trädgården, markarbeten och gemensam snöröjning.

Medlemmar
Brf Taljan har 144 lägenheter som ägs av en eller två medlemmar. Medlemsantalet uppgick vid årsskiftet till 183. (föregående år 190).
Styrelsen har under 2017 behandlat och godkänt 12 överlåtelser.
Överlåtelsebeloppens storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll.
Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

Fastigheter
Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

3 hus med adresserna Bygdevägen 20-32
2 hus med adresserna Engelbrekts väg 75 A-D

2 sophus, ett vid Bygdevägen och ett vid Engelbrekts väg
1 återvinningshus vid Engelbrekts väg 75 C-B (hälften disponeras av Brf Lykttändaren)
1 parkeringshus med ett kallgarage och ett parkeringsdäck och cykelförråd

Samtliga 144 lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt.
Total boendeyta är 10 487 m².

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

Storlek, RoK	Antal	Andel, %
1	33	23
1,5	21	15
2	27	19
2,5	8	6
3	13	9
3,5	15	10
4	19	13
4,5	6	4
5	2	1

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. Varje bostadsrättshavare skall enligt stadgarna teckna bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

Energideklaration
Fastigheterna har under 2008 energideklarerats enligt den nya lagen om energideklaration av byggnader.

Träffpunkt Taljan
På frivilligt initiativ har ett antal torsdagsträffar genomförts i lokalen Repet med olika teman bl.a. frågesport och musik.

Ekonomi
Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

Redovisat resultat ger inte en rättvisande bild av 2017 på grund av att omfattande investeringar och underhållsarbeten, som är av engångskaraktär, belastar resultatet. Skulle de kostnader, som styrelsen föreslår stämman att ianspråktaga ur fonden för underhåll och som är av engångskaraktär, exkluderas då skulle föreningen utvisa ett resultat som ligger i samma storleksordning som föregående år (4 689 kkr / 4 718 kkr).
Likviditeten har tagits i anspråk av dessa kostnader. I början av april 2018 har styrelsen tagit ett kortfristigt lån i bank på 1 500 kkr för att framöver upprätthålla en erforderlig beredskap.

Styrelsen vill fästa uppmärksamheten på den aktuella räntenivåns höjd och dess stora betydelse för det ekonomiska utfallet. En fördubbling av räntan bedöms föreningen klara utan avgiftshöjning. Större ökningar kommer att kräva justering av avgifterna.

Vi hänvisar också till nedanstående femåriga historiska översikt inklusive nyckeltal i kkronor/kvm boyta.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Historisk översikt över föreningens ekonomi.
Driftsnetto I (= rörelseresultat enligt Resultaträkningen med återläggning av avskrivningar och underhållskostnader, som motsvarar de som styrelsen föreslår stämman att ianspråktaga ur fonden för yttre underhåll) och
Driftsnetto II (= rörelseresultat med återläggning av avskrivningar enligt resultaträkningen).

Enhet är kkronor	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	9 467	9 570	9 973	9 987	10 036
Driftsnetto I	4 689	4 718	5 058	5 887	5 486
Drittsnetto II	1 870	4 718	5 058	5 887	5 486
Avskrivningar	1 679	1 551	1 648	1 648	1 217
Finansiella kostnader	954	1 192	1 756	2 601	3 061
Redovisat resultat	-762	1 975	1 654	1 643	1 220
Avsättning till fond för yttre underhåll	800	800	760	760	760
Fond för yttre underhåll före årets avsättning	15 107	14 308	13 547	12 027	11 267
Kassa/bank	589	5 051	3 462	5 807	3 979
Amorteringar	1 738	1 676	1 617	1 559	1 504
Extra amortering	-	-	4 000	-	-
Eget kapital (inkl. fonder)	49 571	50 333	48 358	46 704	45 061
Soliditet (eget kapital/balanssumma)	34,8%	34,9%	33,4%	31,4%	30,4%
Skulder till kreditinstitut	90 847	92 585	94 262	99 878	101 438
Balansomslutning	142 982	145 076	144 596	148 647	148 469
Investeringar/engångsunderhåll	6 399	-	-	-	-
Nyckeltal i kronor/m² boyta					
Anskaffningskostnad byggnad	14 982	14 703	14 703	14 703	14 703
Eget kapital	4726	4 611	4 838	4 453	4 296
Årsavgift	820	821	855	855	855
Kostnad för reparationer	66	53	44	38	77
Taxebundna kostnader[1]	159	185	172	173	180
Driftsnetto I	447	450	482	561	523
Avskrivningar	160	148	157	157	116
Finansiella kostnader	91	114	167	248	292
Låneskulder	8 663	8 829	8 988	9 524	9 673
Avsättning till fond för yttre underhåll	80	76	72	72	72
Försäljningspris genomsnitt	45 141	40 770	-	-	-
Övrigt					
Taxeringsvärde i kkr, fastigheter	93 000	93 000	94 000	94 000	94 000
Taxeringsvärde i kkr, mark	47 000	47 000	36 000	36 000	36 000
Elpris, öre/kWh,	40,12	40,12	40,12	48,9	48,9
Elkostnad fastigheter, kkr	322	341	255	319	296

1) Taxebundna kostnader är el, värme, VA och sophämtning.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Investeringar
Under 2017 har alla hissar genomgått uppdatering och nyinstallation med bl a inre säkerhetsdörrar och nya styrsystem. Undercentralen för värme och varmvatten har byts ut och ett nytt styrsystem har installerats. All trappbelysning har bytts ut och ersatts med LED-belysningar.
Dessa investeringar har totalt uppgått till 6 399 kkr varav 3 974 kkr har aktiverats som byggnad och inventarier. Resterande belopp redovisas i resultaträkningen.
Detta belopp motsvarar det belopp som styrelsen föreslår stämman att ta i anspråk ur fonden för yttre underhåll.

Fastighetsskötsel
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS.

Förvaltningsfrågor såsom t.ex. överlåtelser handläggs av styrelsen.
Vårt medlemskap i Stockholms Fastighetsägareförening har inneburit bl.a. juridisk rådgivning samt övrig information angående bostadsrättsföreningar.
Från Fastighetsägarföreningen har erhållits fortlöpande information som har intresse för vår förening.

Sammanställning över gällande avtal under 2017

Leverantör	Område
ABC Tak & Plåtslageri, våren 2017 DM Tak, hösten 2017	Snöskottning på tak
Anticimex	Vatten och fuktskador
APCOA Parking Sverige AB	Besöksparkering
Araskog Trädgård AB	Grönytor
Bredbandsbolaget	Internet, elavläsning
ComHem	Kabel-TV
E-ON	El
Fastighetsägarna	Ekonomi, administration
FSS Fasighetsservice	Fastighetsskötsel
Hisspartner	Hisskötsel, underhåll
Hörmann Svenska AB	Garageportar
L. Sundbergs R.O.T.	Snöröjning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Miele	Tvättmaskiner, underhåll
RenoNorden	Sopor, avfall
SEOM	Fjärrvärme, sopor
Tarjas AB	Städning

PO

allabrf.se

Reparationer och underhåll
Följande har utförts under året:

- Våra grönytor har skötts i enlighet med upprättad trädplan av Araskog Trädgård. Vi fortsätter arbetet med att förbättra områdets grönytor.
- Vissa plank vid uteplatserna har bytts ut och förlängts.
- Alla entréer har målats om i samband med byte av trappbelysningen.

Elförsörjning
Bostadsrättsföreningen har ansvaret för elförsörjningen till sina medlemmar
Vi har tecknat ett elhandelsavtal men E-ON för hela Brf Taljan och debiterar medlemmarnas enskilda förbrukning kvartalsvis. Under 2017 var kostnaden per kWh 1,12 kronor inkl. elhandel, energiskatt, moms samt rörlig nätavgift.

Parkering
Inom föreningen finns totalt 131 st P-platser. De är fördelade på 40 st i garage, 19 st i carport, 37 st i kallgarage och 35 st på utomhusparkeringen. Dessutom har vi tre st gästplatser som kan utnyttjas kostnadsfritt från ett dygn och upp till maximalt sju dygn av medlemmar som får längre besök. Om besöket varar längre än en vecka tas en avgift ut om 50 kr per påbörjad vecka.
Antalet avgiftsbelagda besöksplatser är 13 st och för dessa får föreningen genom avtal med APCOA (f.d. EuroPark) 15 % på intagna avgifter.

Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé
Avseende löpande skötsel, underhåll av grönytor och snöröjning inom Brf Lykttändarens och Brf Taljans område fördelas kostnaderna för Brf Taljan till 68 % och för Brf Lykttändaren till 32 % eftersom vi då har använt det totala antalet lägenheter i båda föreningarna som bas.
På liknande sätt har Lantmäteriet under 2014 bildat Gemensamhetsanläggning GA:2 mellan Brf Lykttändaren och Brf Turebergs Allé. GA:2 omfattar området Gamla Malmvägen (parkeringsplatsen) mellan våra föreningar. Fördelning av kostnader inom GA:2, i huvudsak snöröjning, fördelar sig på följande sätt. Brf Turebergs Allé 50 %, Brf Lykttändaren 16 % och Brf Taljan 34 %.

Procenttalen är baserade på antalet lägenheter som beskrivits ovan och följer Lantmäteriets beslut i anläggningsförrättning avseende GA:1 och GA:2.

Lokalen Repet
Repet har varit uthyrt för bridgespel onsdagar och fredagar med uppehåll under sommaren. Utöver det har lokalen varit uthyrd 9 gånger.

Sophantering
Container för grovsopor har uppställts vid fyra tillfällen under 2017 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen.

Anticimex
Vi har via vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar en tilläggsförsäkring med Anticimex. Vid genomförd besiktning 2016 har 55 st. lägenheter fått anmärkningar

RO

allabrf.se

med risk som kan förorsaka vattenskada i lägenheten. Detta har åtgärdats av lägenhetsinnehavarna under 2017.
Under 2017 har vattenavstängnings-vred monterats under diskbänken, i badrummet och tvättmaskinen i ett antal lägenheter för att underlätta avstängning av vattnet.

Städdag
Sedvanlig städdag på våren har genomförts.

Föreningens TV och internet-utbud
Föreningen har avtal med Comhem, vilket innebär att kostnaden för deras analoga basutbud ingår i lägenhetsavgiften. Via Comhem kan man både ansluta sig till telefon och internet. Därutöver har föreningen installerat ett eget fibernät som via stadsnätet möjliggör anslutning till andra internetleverantörer på marknaden.

Projekt – Undercentralen
Undercentralen levererar värme och tappvatten till alla fastigheter i vår förening. Utrustningen har varit i drift i över 25 år. Under 2017 har hela undercentralen renoverats och uppgraderats.

Projekt – Solenergi
Vilar tillsvidare.

Underhållsplan
Styrelsen har under året genomfört obligatorisk besiktning av mark och fastigheter och uppdaterat underhållsplanen.

Taxebundna kostnader
Fjärrvärme, el- och vattenförbrukning
Vad gäller de taxebundna driftskostnaderna är de stora kostnadsslagen fjärrvärme, el och vatten. Årsförbrukningen redovisas i tabellen nedan.

Årsförbrukning	2017	2016	2015	2014	2013
Fjärrvärme (MWh)	686,68	647,51	543,25	587,36	775.9
Elförbrukning (kWh) fastigheter	321 408	341 442	346 412	336 313	343 281
Elförbrukning (kWh) lägenheter	361 674	330 059	341 308	334 388	335 166
Vatten (kbm)	13 358	12 685	12 752	12 752	12 486

Förväntad framtida utveckling
2018 års budget är baserad på antagandet till att räntan förväntas ligga kvar på en låg nivå en stor del av året.
De höjda taxebundna kostnaderna för sophämtning och vatten är beaktade i budgeten.
Under året ska inriktningen vara att utreda områden där vi har potential att minska kostnader. t.ex. modernisera belysning i garage.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen TALJAN

Org. nr 716421-2040

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre un-derhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
2017-01-01	29 394 000	14 307 164	4 522 349	134 344	1 975 186	50 333 043
Dispositioner enligt beslut på föreningsmöte		800 000		1 175 186	1 975 186	
Årets resultat					-761 963	-761 963
	29 394 000	15 107 174	4 522 349	1 309 530	-761 963	49 571 081
	2017-12-31		**2017-12-31**		**2016-12-31**	
	om beslut fattas enligt förslag					
Bundet eget kapital	47 004 513		49 023 513		48 223 513	
Fritt eget kapital	2 566 568		547 568		2 109 530	
Totalt eget kapital	**49 571 081**		**49 571 081**		**50 333 043**	

Förslag till beslut

Styrelsens förslag till disposition av fritt eget kapital och fonden för yttre underhåll

Disponibla vinstmedel	
Kvarvarande fria vinstmedel efter avsättning till fond för yttrehåll	1 309 530
Årets resultat	-761 963
	547 567
Styrelsen föreslår att avsättning sker till fond för yttre underhåll med	-800 000
och att fond för yttre underhåll tages ianspråk med	2 819 000
och att resterande balanseras i nyräkning	-2 566 567
	547 567
Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar och noter.	

RO

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	9 431 680	9 569 824
Övriga rörelseintäkter		35 917	36 190
Summa rörelseintäkter		9 467 597	9 606 014
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-7 330 463	-4 579 031
Övriga externa kostnader	*4*	-111 657	-125 143
Personalkostnader och arvoden	*5*	-155 126	-184 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 679 418	-1 551 229
Summa rörelsekostnader		-9 276 664	-6 439 403
Rörelseresultat		190 933	3 166 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 109	-1 192 374
Summa finansiella poster		-952 896	-1 191 424
Resultat efter finansiella poster		-761 963	1 975 187
Resultat före skatt		-761 963	1 975 187
Årets resultat		-761 963	1 975 186

Ro

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	140 565 053	139 314 320
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	1 068 785	24 715
Pågående nyanläggningar		-	394 013
Summa materiella anläggningstillgångar		141 633 838	139 733 048
Summa anläggningstillgångar		141 633 838	139 733 048
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		184 922	186 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 244	105 143
Summa kortfristiga fordringar		257 166	292 004
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		589 529	5 050 597
Summa kassa och bank		589 529	5 050 597
Summa omsättningstillgångar		846 695	5 342 601
SUMMA TILLGÅNGAR		142 480 533	145 075 649

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 394 000	29 394 000
Fond för yttre underhåll		15 107 164	14 307 164
Övriga fonder		4 522 349	4 522 349
Summa bundet eget kapital		49 023 513	48 223 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 309 531	134 344
Årets resultat		-761 963	1 975 186
Summa fritt eget kapital		547 568	2 109 530
Summa eget kapital		49 571 081	50 333 043
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	90 847 599	92 585 750
Summa långfristiga skulder		90 847 599	92 585 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		591 092	416 329
Skatteskulder		209 096	363 844
Övriga skulder		27 180	28 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 234 485	1 347 823
Summa kortfristiga skulder		2 061 853	2 156 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 480 533	145 075 649

AO

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*	*% föregående år*
Byggnad	1%	1%
Nybyggnad av vindsförråd	10%	10%
Elinstallation	20%	20%
Tvättmaskin	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	*2016*
Årsavgifter	8 603 959	8 609 412
Hyror	476 609	483 394
El	343 297	456 612
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 815	20 406
	9 431 680	**9 569 824**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	*2016*
Drift		
Fastighetsskötsel	145 130	122 106
Städning	171 513	224 470
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 550	1 550
Trädgårdsskötsel	289 267	279 463
Snöröjning	78 957	69 242
Reparationer	699 132	558 495
El	586 041	727 076
Uppvärmning	721 508	703 844
Vatten	317 738	314 412
Sophämtning	227 698	195 692
Försäkringspremie	218 081	193 775
Självrisk	44 800	-
Fastighetsavgift bostäder	189 360	182 592
Fastighetsskatt lokaler	2 260	2 260
Övriga fastighetskostnader	48 077	37 052
Kabel-tv/Bredband/IT	88 758	86 098
Förvaltningsarvode ekonomi	207 591	204 080
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 688	2 775
Panter och överlåtelser	-	3 985
Juridiska åtgärder	3 413	15 563
Övriga externa tjänster	15 268	27 817
	4 060 830	3 952 347
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	557 934
Värme	241 000	-
Ventilation	83 900	-
El	451 407	-
Hissar	2 309 976	-
Byggnad	18 053	68 750
Mark	138 672	-
Gård	26 625	-
	3 269 633	626 684
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**7 330 463**	**4 579 031**

KB

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	*2016*
Porto / Telefon	20 210	14 614
Konsultarvode	65 197	79 429
Besiktnings- och utredningskostnader	-	4 750
Revisionarvode	26 250	26 350
Summa	**111 657**	**125 143**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader	*2017*	*2016*
Styrelsearvode	132 350	140 000
Sociala kostnader	22 776	44 000
	155 126	**184 000**

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	153 895 666	153 895 666
-Ombyggnad	297 281	297 281
-Anskaffat under året, ombyggnad	2 923 971	-
-Mark	5 600 000	5 600 000
	162 716 918	159 792 947
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 478 627	-18 933 577
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 238	-1 545 050
	-22 151 865	-20 478 627
Redovisat värde vid årets slut	**140 565 053**	**139 314 320**
Taxeringsvärde		
Byggnader	93 000 000	93 000 000
Mark	47 000 000	47 000 000
	140 000 000	140 000 000
Bostäder	140 000 000	140 000 000
Lokaler	-	-
	140 000 000	140 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 479	845 585
-Nyanskaffningar	1 050 250	30 894
	1 926 729	876 479
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-851 764	-845 585
-Årets avskrivning enligt plan	-6 180	-6 179
	-857 944	-851 764
Redovisat värde vid årets slut	**1 068 785**	**24 715**

Not 8 Kassa och bank

	2017	*2016*
Kassa	4 552	3 122
Swedbank	-	230 969
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	584 977	4 816 506
Summa	**589 529**	**5 050 597**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12-17*	*Skuldbelopp 2017-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2016-12-31*
SBAB	2020-05-20	1,16%	18 856 652	150 000	19 006 652
SBAB	2018-12-14	0,63%	13 710 641	773 817	14 484 458
SBAB	2018-01-15	0,69%	22 146 206	288 056	22 434 262
SBAB	2018-11-26	0,57%	17 962 276	241 036	18 203 312
SBAB	2021-09-16	1,45%	18 171 824	285 242	18 457 066
			90 847 599	**1 738 151**	**92 585 750**

Amortering kommande bokslutsperiod 1 802 652

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	130 630 640	130 630 640
Summa ställda säkerheter	**130 630 640**	**130 630 640**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Investeringar och underhållsarbeten 2017 och 2018 och avtalade amorteringar har haft en sådan omfattning att styrelsen kortfristigt upplånat 1 500kkkr i april 2018 med säkerhet i befintligt hypotek.

Underskrifter

Stockholm 2018-04-18

Sven Lennart Arkmyr

Jeanette Falck

Kaj Höglander

Rolf Olsson
Ordförande

Anders Skjöldebrand

Jan-Olof Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-18

Ulf Zettervall
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taljan
Org.nr 716421-2040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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

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

allabrf.se

säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt 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 påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst och dess förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2017.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 disposition av föreningen vinst och för förvaltningen enligt stadgarna och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 disposition av föreningens vinst inte är förenlig med lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna den 18 april 2018

Ulf Zettervall
Av föreningsstämman vald revisor