ÅRSREDOVISNING

för

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll **Sida**

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 2011-04-04. Fastigheten Täby Röksvampen 4 förvärvades 2011-06-30. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 2013-04-22.

Styrelse, revisor

Mats E Jonsson	Styrelseordförande och ledamot
Lars Billing	Styrelseledamot
Stephanie Cousu	Styrelseledamot, kassör
Anton Palmborg	Styrelsesuppleant

Revisor: Eva Stein, auktoriserad revisor

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Bergman & Partner AB. Den tekniska förvaltningen har medlemmarna skött själva.

under 2017
Slutföra arbete med att byta ut 3 fönster, vattenska samt fullfölja krav om försäljning av lgh 60904

Föreningsfrågor och medlemmar
Föreningen är ur skattesynpunkt äkta bostadsrättsförening
Styrelsen har haft ett protokollfört möte under året men har därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	16
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	17

Fastigheten
Byggnaden uppfördes 1941 på fastigheten Täby Röksvampen 4. Fr o m inköpsåret 2011 har ombyggnationer till bostadsfastighet gjorts. Fastigheten innehåller 13 bostadslägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA 625 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar
Ingen underhållsplan har upprättats.

Ekonomi
Fr o m 2015 betalar föreningen ingen fastighetsavgift på grund av nytt värdeår.

Föreningens säte är Täby

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	499 973	493 453	494 539	457 768
Resultat efter finansiella poster	-203 149	-113 208	-166 059	-229 026
Soliditet (%)	66,78	67,06	67,07	67,42
Balansomslutning	28 654 495	28 835 203	29 002 898	29 148 702
Lån per kvm	15 107	15 107		
Årsavgift per kvm	747	746		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	19 966 400	0	0	-113 207	-513 566
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			30 000		-30 000
Disposition av föregående års resultat				113 207	-113 207
Årets resultat				-203 149	-203 149
Belopp vid årets utgång	19 966 400	0	30 000	-203 149	-859 922

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-656 774
Årets resultat	-203 149
	-859 923
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	30 000
Balanseras i ny räkning	-889 923
	-859 923

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

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	499 973	493 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		499 973	493 453
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-241 105	-131 883
Övriga externa kostnader	4	-64 148	-78 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 087	-148 087
Summa rörelsekostnader		-453 340	-358 464
Rörelseresultat		46 633	134 989
Finansiella poster			
Övriga finansiella kostnader		0	-4 379
Räntekostnader		-249 782	-243 818
Summa finansiella poster		-249 782	-248 197
Resultat efter finansiella poster		-203 149	-113 208
Resultat före skatt		-203 149	-113 208
Årets resultat		**-203 149**	**-113 208**

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 567 114	28 711 001
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	64 200	68 400
Summa materiella anläggningstillgångar		28 631 314	28 779 401
Summa anläggningstillgångar		28 631 314	28 779 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 792	0
Övriga fordringar		-4	7 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 393	14 292
Summa kortfristiga fordringar		23 181	21 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	34 367
Summa kassa och bank		0	34 367
Summa omsättningstillgångar		23 181	55 802
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 654 495**	**28 835 203**

k

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 966 400	19 966 400
Yttre fond		30 000	0
Summa bundet eget kapital		19 996 400	19 966 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-656 773	-513 566
Årets resultat		-203 149	-113 208
Summa fritt eget kapital		-859 922	-626 774
Summa eget kapital		19 136 478	19 339 626
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 442 425	9 442 425
Summa långfristiga skulder	7	9 442 425	9 442 425
Kortfristiga skulder			
Utnyttjad kredit		2 836	0
Leverantörsskulder		24 779	11 843
Övriga skulder		0	324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 977	40 985
Summa kortfristiga skulder		75 592	53 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 654 495**	**28 835 203**

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		46 633	134 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		148 087	148 087
Erlagd ränta		-249 782	-248 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-55 062	35 203
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 792	28 367
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 046	25 608
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		12 936	-12 345
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 668	-42 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 204	34 367
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
I anspråkstagen kredit		2 837	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 837	0
Årets kassaflöde		-34 367	34 367
Likvida medel vid årets början		34 367	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**34 367**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	200
Bredbandsinstallation	20
Tryckstegspump	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	466 988	466 236
Parkering	30 975	26 328
Pantavgift	2 011	889
	499 974	493 453

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2017	2016
Vatten o avlopp	60 159	4 113
El	82 887	52 263
Renhållning	19 740	21 232
Fastighetsskötsel	9 225	8 884
Rep o underhåll	49 981	8 349
Gård	1 073	337
Fastighetsförsäkring	16 472	15 136
Abonnemang Kabel TV	0	20 683
Pantavgift	1 568	886
	241 105	131 883

Redovisad kostnad för vatten o avlopp avser till del även ej fakturerade kostnader för tidigare verksamhetsår

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	1 300	0
Revisionsarvode	12 500	12 000
Ekonomisk förvaltning	47 186	36 814
Serviceavgift branchorganisation	0	900
Bankkostnader	1 317	900
Övriga förvaltningskostnader	1 845	27 880
	64 148	78 494

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 248 610	29 248 610
	Utgående anskaffningsvärden	29 248 610	29 248 610
	Ingående avskrivningar	-537 609	-393 722
	Årets avskrivningar	-143 887	-143 887
	Utgående avskrivningar	-681 496	-537 609
	Redovisat värde	28 567 114	28 711 001
	Taxeringsvärden		
	Mark	3 905 000	3 905 000
	Byggnader	9 600 000	9 600 000
		13 505 000	13 505 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Utgående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Årets avskrivningar	-4 200	-4 200
	Redovisat värde	64 200	68 400

Not 7	Långfristiga skulder		2017-12-31	2016-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	Länsförsäkringar,	90 ddg	3 150 000	3 150 000
	Länsförsäkringar,		3 150 000	3 150 000
	Länsförsäkringar,		3 142 425	3 142 425
			9 442 425	9 442 425

Föreningen har kontokredit på kr 150 000

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 180 802	10 180 802
	Summa ställda säkerheter	10 180 802	10 180 802

Inga eventuelförpliktelser

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

BRF Täbyvägen 75
Org.nr. 769622-9298

Täby 2018-05-06

Lars Billing

Mats E Jonsson

Stephanie Cousu

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2018

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Allegretto Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Täbyvägen 75
Org.nr 769622-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täbyvägen 75 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 den 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 fel.

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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Täbyvägen 75 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- 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 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 grundar 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 14 juni 2018

Eva Stein
Auktoriserad revisor