

Bostadsrättsföreningen Tälningen

Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2015-01-01 - 2016-01-31
Bostadsrättsföreningen Tälningen, 769627-1951

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tälningen avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2016-01-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen bildades under 2013. Under 2015 förvärvade föreningen bolaget Näsby Projekt AB med organisationsnr. 556967-1331. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Örebro Tälningen 4 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 5632 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 24 st radhus, en undercentral och 7 externa parkeringsplatser. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Ekeforshus Construction AB.

Säljaren av bolaget Näsby Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad.

Byggnationen av radhusen tog sin början rent fysiskt i januari 2015 och avslutades under hösten 2015.

Räkenskapsåret har förlängts och omfattar i fortsättningen 1 februari till 31 januari. Föreningen avser att hålla en ordinarie bolagstämma för att den gamla styrelsen (byggstyrelsen) skall avgå och en ny styrelse skall väljas som består av boende i föreningen. Föreningen har kontrakterat Egeryds Fastighetsförvaltning för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger idag hos Nordea i form av ett föreningslån med rörlig ränta. Tanken är att föreningen vid sitt första ordinarie styrelsemöte efter stämman beslutar hur föreningens belåning skall bindas.

Fastigheten

Fastighetsbeteckningen är Örebro Tälningen 4.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse:

Henrik Ekeblad	Ledamot
Daniel Ivarsson	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot

Övriga förtroendeposter:

Per Gillmert	Auktoriserad Revisor
--------------	----------------------

Firmateckning:

Föreningen tecknas av styrelsen gemensamt samt av Henrik Ekeblad.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till resultatdisposition (kr)

Årets resultat	30 435
Summa kronor	30 435
Disponeras på följande sätt	
Avsättning till underhållsfond	16 368
Balanseras i ny räkning	14 067
Summa kronor	30 435

Resultat och ställning

Vad beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2016-01-31	2013-11-22- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	135 159	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		135 159	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 161	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 455	-
Summa rörelsekostnader		-66 616	-
Rörelseresultat		68 543	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 108	-
Summa finansiella poster		-38 108	-
Resultat efter finansiella poster		30 435	-
Resultat före skatt		30 435	-
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		30 435	-

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	78 286 945	-
Pågående nyanläggningar	3	-	1 016 327
Summa materiella anläggningstillgångar		78 286 945	1 016 327
Summa anläggningstillgångar		78 286 945	1 016 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 060	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 583	-
Summa kortfristiga fordringar		48 643	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 756 184	3 857 028
Summa kassa och bank		14 756 184	3 857 028
Summa omsättningstillgångar		14 804 827	3 857 028
SUMMA TILLGÅNGAR		93 091 772	4 873 355

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 960 000	4 596 000
Summa bundet eget kapital		45 960 000	4 596 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		100 000	-
Årets resultat		30 435	-
Summa fritt eget kapital		130 435	-
Summa eget kapital		46 090 435	4 596 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	32 461 516	-
Summa långfristiga skulder		32 461 516	-
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		11 310	-
Övriga skulder		13 906 650	227 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 861	50 000
Summa kortfristiga skulder		14 539 821	277 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 091 772	4 873 355

STÄLLDA FASTIGHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

STÄLLDA SÄKERHETER

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	48 380 000	-
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Byggnad

Avskrivning sker enligt plan baserat på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod enligt följande;

Rak avskrivning med 1% per år på anskaffningsvärdet från det datum då byggnaden färdigställdes.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas en rak avskrivning enligt ovan men att föreningen inte tar ut en ökad månadsavgift.

Detta innebär att det normalt uppkommer en bokföringsmässig förlust i föreningen, dvs ett negativt resultat. Det är dock planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det som är viktigt att beakta är att föreningens kassaflöde går ihop och det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

Not 1 Nettoomsättning

	2015/2016	2013/2014
Utfakturerade kostnader underhållsfond samt månadsavgifter januari 2016	135 159	-
Summa nettoomsättning	135 159	-

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

Not 2 Byggnader och mark

	2016-01-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	-	-
Anskaffningar	78 346 400	-
Utgående ack anskaffningsvärden	78 346 400	-
Årets avskrivningar	-59 455	-
Utgående ack avskrivningar	-59 455	-
Utgående planenligt restvärde	78 286 945	-
Bokfört värde byggnad	71 286 945	-
Bokfört värde mark	7 000 000	-
Byggnaden färdigställdes i december 2015, därav endast en månads avskrivning i år.		
Taxeringsvärdet avseende uppgiftsåret		
Mark	1 131 000	-
Byggnad	-	-

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-01-31	2014-12-31
Vid årets början	1 016 327	-
Investeringar	56 428 357	1 016 327
Omklassificeringar	-57 444 684	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 016 327

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2016-01-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	50 000	-
Avyttringar/utrangeringar	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Reservfond	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	4 596 000	-	-	-
Insatser	41 364 000			
Erhållna tillskott				100 000
Årets resultat				30 435
Belopp vid årets utgång	45 960 000	-	-	130 435

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-01-31	2014-12-31
Amortering inom 2-5 år	124 420	-
Amortering efter 5 år	32 337 096	-
Summa	32 461 516	-
Ställda säkerheter för ovanstående lån uppgår vid årets utgång till följande belopp		
Fastighetsinteckningar	48 380 000	-
Summa	48 380 000	-

Göteborg den 25 april 2016

Henrik Ekeblad

Björn Johansson

Daniel Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2016

Per Gillmert
Auktoriserad revisor Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tälningen

Org.nr. 769627-1951

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tälningen för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2016-01-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 januari 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Tälningen för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2016-01-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 29 april 2016



Per Gillmert
Auktoriserad revisor