



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning

för

Brf Tornet 4

2015

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
Bostadsrättsföreningen Tornet 4

Tid: Tisdagen den 17 maj 2016, kl 18:00
Lokal: ÅFs lokal, Kungsängsgatan 18A, vån.4

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande på stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Föreningen bjuder på kaffe och enklare fika

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Tornet 4
Org nr 769622-7060

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 18 maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klas Säve-Söderbergh	Ordförande	2017
Gösta Fryklund	Ledamot	2016
Thomas Lövgren	Ledamot	2016
Johan Ragnegård	Ledamot	2016
Mikael Nyström	Ledamot	2017
Carl Johnson	Suppleant	2016
Peter Eklund	Suppleant	2016
Robert Ohlström	Suppleant	2016

Vid föreningsstämman avgick Thomas Zabihi, Rebecca Andréasson och Stefan Rotmil.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Deloitte AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma Mats Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 44 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:6 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 2, 18, 20 och 22. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 155 kvm samt källare och garage under mark. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns städrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt fastighetsförråd. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har åtta bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2012. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2028 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen deltar i två samfällighetsföreningar. Torngatans samfällighetsförening som förvaltar GA14 och GA15 avseende körväg, anordning för avledning av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar samt Torngårdens samfällighetsförening som förvaltar GA17 avseende garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Andelstal för anläggningarnas utförande och drift:

	GA14	GA15	GA17
Kvarngärdet 62:4 (Brf Tornet 1)	8	51	-
Kvarngärdet 62:5 (Brf Tornet 2)	10	61	-
Kvarngärdet 62:3 (Brf Tornet 3)	1	32	32
Kvarngärdet 62:6 (Brf Tornet 4)	1	-	51
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Mellansvenska Städ AB gällande lokalvård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 700 032 kr enligt plan. Föreningen har under året omförhandlat villkoren för ett av föreningens tre fastighetslån. Lånet omplacerades med fem års bindningstid till 1,54 procents ränta. I mars 2016 omförhandlades ytterligare ett lån. Ny treårig ränta blev 1,105 procent. En extra amortering på 500 tkr gjordes i samband med villkorändringen. Fastighetslån var på bokslutsdagen placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Föreningen har under året vid extra stämma den 16 mars 2015 och ordinarie stämma den 18 maj 2015 antagit nya stadgar, vilka registrerats hos Bolagsverket 22 oktober 2015.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit över ansvaret för både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen från JM. För den ekonomiska förvaltningen har ingåtts avtal med Mälardalens bostadsrättsförvaltning (MBF). För den tekniska förvaltningen har avtal tecknats med Riksbyggen. Avtal om städning av trapphus och hissar har tecknats med Mellansvenska städ AB.

Föreningen har under december månad tecknat ett nytt fyraårigt avtal med Telia, vilket innebär en höjning av bredbandsuppkopplingen från 100/10 Mbit/s till 100/100 Mbit/s. Avtalet innebär även att kanalpaket LAGOM uppgraderats till kanalpaket STOR.

Föreningens garage och innergård förvaltas gemensamt med Brf Tornet 3 och 5 i en samfällighetsförening, Torngårdens samfällighetsförening. Även samfällighetsföreningen har övertagit förvaltningen från JM. För den ekonomiska förvaltningen har samfällighetsföreningen ingått avtal med Mälardalens bostadsrättsförvaltning (MBF). För den tekniska förvaltningen, trädgårdsskötseln och snöröjningen m.m. har avtal tecknats med Riksbyggen.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde där hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror tillsvidare.



Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	3 327 373	3 312 447	2 978 677
Resultat efter finansiella poster	kr	-6 206	-91 869	892 098
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 253 016	1 167 353	986 098
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	37 879	38 182	38 485
Soliditet	%	76	76	75
Likviditet	%	129	63	53
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	624	624	624
Låneskuld per totala kvm	kr	9 023	9 191	9 432
Genomsnittlig skuldränta	%	2,26	2,41	4,12
Fastighetens belåningsgrad		24	24	25
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	58	59	48

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Nyckeltalen för 2013 speglar perioden från månadsskiftet före godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs från 1 februari 2013 till 31 december 2013.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	561 266
Årets resultat	-6 206
	<u>555 060</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	124 700
I ny räkning balanseras	430 360
	<u>555 060</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-6 206
Dispositioner	-124 700
	<u>-130 906</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	363 663
---	---------



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 327 373	3 312 447
Summa rörelseintäkter		3 327 373	3 312 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 070 195	-1 036 466
Övriga externa kostnader	4	-92 171	-117 377
Arvoden och personalkostnader	5	-58 482	-65 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 259 222	-1 259 222
Summa rörelsekostnader		-2 480 070	-2 479 013
Rörelseresultat		847 303	833 434
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	3 780	8 278
Finansiella kostnader		-857 289	-933 581
Summa finansiella poster		-853 509	-925 303
Resultat efter finansiella poster		-6 206	-91 869
Årets resultat		-6 206	-91 869
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-6 206	-91 869
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-124 700	-124 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-130 906	-216 569

4

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	157 387 556	158 646 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		157 387 556	158 646 778
Summa anläggningstillgångar		157 387 556	158 646 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	50 228
Övriga fordringar	8	1 360 641	914 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 870	34 814
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 518 511	999 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		68 154	68 154
<i>Summa kassa och bank</i>		68 154	68 154
Summa omsättningstillgångar		1 586 665	1 067 382
Summa tillgångar		158 974 221	159 714 160

✓

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

120 060 000
238 963

120 060 000
114 263

Summa bundet eget kapital

120 298 963

120 174 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

561 266
-6 206

777 835
-91 869

Summa fritt eget kapital

555 060

685 966

Summa eget kapital

120 854 023

120 860 229

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

36 889 829

37 189 813

Summa långfristiga skulder

36 889 829

37 189 813

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

600 020
71 158
61 820
1 050
496 321

1 000 068
119 502
61 820
13 320
469 408

Summa kortfristiga skulder

1 230 369

1 664 118

Summa eget kapital och skulder

158 974 221

159 714 160

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

39 940 000

39 940 000

Summa ställda säkerheter

39 940 000

39 940 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år t.o.m. år 2112

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	2 591 184	2 591 184
Telefoni, bredband, TV	132 192	132 192
Vattenavgifter	76 942	79 729
Hyror garage	480 000	482 000
Hyror p-platser	6 000	4 000
Hyra förråd	3 600	0
Driftskostnadsbidrag	46 022	50 228
Övriga intäkter	4 900	2 114
Brutto	3 340 840	3 341 447
Hyresförluster vakanser garage	-13 467	-29 000
Summa nettoomsättning	3 327 373	3 312 447

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	142 395	122 500
Reparationer, löpande underhåll	32 772	23 665
Elavgifter	226 105	215 591
Uppvärmning	242 699	246 939
Vatten och avlopp	101 213	106 069
Renhållning	61 105	75 433
Försäkringar	15 290	15 283
Avgift till gemensamhetsanläggning	85 166	67 500
Telefoni, bredband, TV	132 540	132 576
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 910	30 910
Summa driftskostnader	<u>1 070 195</u>	<u>1 036 466</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Kontorsmaterial	201	36
Kommunikation	2 623	2 569
Porto	350	98
Förlust hyresfordringar	0	11 000
Revision	11 875	13 125
Föreningsmöten	6 700	8 530
Ekonomisk och administrativ förvaltning*	62 255	74 900
Övriga förvaltningskostnader	2 400	1 500
Övriga externa kostnader	5 767	5 619
Summa övriga externa kostnader	<u>92 171</u>	<u>117 377</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	44 500	52 733
Sociala kostnader	13 982	13 215
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 482</u>	<u>65 948</u>

✓

Not 6 Finansiella intäkter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 763	8 278
Övriga ränteintäkter	17	0
Summa finansiella intäkter	3 780	8 278

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 757 000	124 757 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 757 000	124 757 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 353 222	-94 000
Årets avskrivningar	-1 259 222	-1 259 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 612 444	-1 353 222
Utgående planenligt värde	122 144 556	123 403 778
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	157 387 556	158 646 778
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 091 000	70 091 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	89 891 000	89 891 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	86 800 000	86 800 000
Lokaler	3 091 000	3 091 000
	89 891 000	89 891 000

✍

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	30 927	98
Fordran varmvatten	31 821	33 423
Fordran Entreprenör	0	3 859
Fordran Torngårdens samfällighet	46 022	0
Klientmedel i SHB	1 250 671	867 986
Övriga fordringar	1 200	8 820
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 360 641</u>	<u>914 186</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	40 047 000	114 263	777 835	-91 869
Reservering till yttre fond			124 700	-124 700	
Balansering av föregående års resultat				-91 869	91 869
Årets resultat					-6 206
Belopp vid årets utgång	80 013 000	40 047 000	238 963	561 266	-6 206

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,72	2018-02-28	13 125 099
Stadshypotek	2,36	2016-03-01	12 994 846
Stadshypotek	1,54	2020-01-30	11 369 904
Summa:			37 489 849
Avgår kortfristig del			-600 020
Summa skulder till kreditinstitut			36 889 829
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			34 489 749

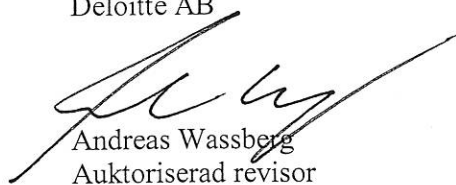
✓

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalens källskatt	0	13 320
Skulder till MBF	<u>1 050</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 050</u>	<u>13 320</u>

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 22.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornet 4 Organisationsnummer 769622-7060

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Tornet 4 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tornet 4s finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tornet 4 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

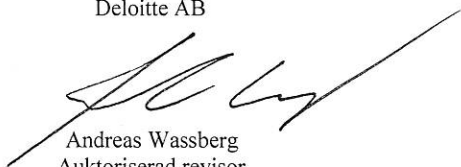
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Östersund den 22 april 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

