

Årsredovisning

för

Brf Tornsvälan

769609-7463

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Tornsvälan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2009.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade av Skanska Mark och Exploatering AB, 2003-11-06, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförrättning avslutades 2005-02-08 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 8. Fastighetens areal uppgår till 6 794 kvm. Beslut har också erhållits av Tyresö kommun att kommunen inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller påkalla prövning av förvärvstillstånd.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

För nybyggnationen tecknades ett totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB 2003-11-06. Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 2004-08-13.

Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.

På föreningen finns sophus för källsortering och ett cykelförråd. Föreningens fastighet kommer också att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

Fastighetsförsäkring

Bygghetsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering samt gemensamhetslokalen. Gemensamhetsanläggningen delas med två andra områden som uppförs av Skanska Sverige AB. Dessa är Brf Björktrasten och Brf Silvertärnan. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarförvaltningen. Ansvaret i delägarförvaltningen är uppdelat enligt följande: Brf Tornsvälan ansvarar för sommarunderhåll, Brf Björktrasten ansvarar för vinterunderhåll och Brf Silvertärnan för gatubelysningen.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Enligt nu gällande lag om kommunal fastighetsavgift är fastigheten beskattad med halv avgift under fem år. Fr.o.m. 2015 är fastigheten beskattad med full kommunal avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 45 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr och markvärde 9 600 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum UBC Förvaltning AB, till en kostnad av 64 178 kr för år 2015 inklusive moms. Avtalet löper t.o.m. 2016-12-31 och förlängs därefter med ett år i sänder om uppsägning ej skett senast sex månader före avtalstidens utgång.

Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med NKG Bygg och Fastighetskonsult AB. Avtalet löper tillsvidare med tre månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Lerici Consulting. För hissunderhåll och reparationer svarar Kone.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 879 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har upprättat underhållsplan för framtida planerat underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt underhållsplanen göras med 128 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sune Åkerblom Björn Syrén Eva Danielsson Birgitta Lindholm Ulla-Britt Enström Green Päivi Heininen Ingvar Hellberg
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jan-Ove Brandt KPMG Bohlins AB	Ordinarie
Per Engzell KPMG Bohlins AB	Suppleant
Inger Hedström	Förtroendevald revisor
<u>Valberedning</u> Håkan Friberg Nils Erik Holmberg	Sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande lån har omsatts under 2015:

SBAB lån nr.19405141 på 8 222 000 kr för 1,09% på två år
SBAB lån nr 20692227 på 3 975 200 kr för 1,55% på två år.

Följande lån skall omsättas 2016:

SBAB lån nr. 206922271 på 11 635 000 kr
SBAB lån nr. 20566779 på 12 000 000 kr
Danske Bank lån nr. 1247-01-21433 på 8 500 000 kr.

Vi har haft vår- och höststädning. Medelåldern stiger för varje år och det blir färre som orkar hålla på.

Vattenfall har lagt nervärmekulvert i Axel Wennergrens gata, för detta har vi fått en ersättning på 30 000 kr.

Vi har gjort en okulärbesiktning av ventilation i alla lägenheter. Samtliga spiskåpor har lågt utsug.

Förhandlingar med kommunen om Järnet 7 har pågått under hela året. Vi har lyckats stoppa kommunen ifrån att tvånginlösa en del av Axel Wennergren väg och att flytta infarten till Bollmoragårdsvägen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
Hyror och övriga intäkter	428 478	419 347
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 365 531	-2 956 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 347 695	747 211
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	78 846	-138 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 426 541	608 637
Årets amorteringar	-269 642	-269 155
Nya lån	0	1 500 000
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-1 493 882
Förändring likvida medel	1 156 899	345 600
Likvida medel vid årets början	1 520 347	1 174 747
Likvida medel vid årets slut	2 677 246	1 520 347

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Föreningen har ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (75) medlemmar. Antal överlåtelse under året uppgick till 8 (14) stycken med ett snittpris på 32 880 (29 156) kr/kvm.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 531,52	3 508,17	3 500,27	3 240,73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	392,06	-201,39	364,40	-47,31
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 340,66	747,21	614,22	197,04
Soliditet (%)	56,79	56,50	57,23	57,02
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	3,06	3,27	3,65
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	11 198,00	11 270,00	10 940,00	11 010,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	91,79	92,38	89,68	94,39
Fastighetens belåningsgrad (%)	42,55	42,90	42,03	42,42
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879,00	879,00	879,00	879,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	612 280
årets vinst	392 061
	1 004 341

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsättes	128 000
i ny räkning överföres	876 341
	1 004 341

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 531 518	3 508 170
Övriga rörelseintäkter		174 075	184 471
Summa rörelseintäkter		3 705 593	3 692 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 318 923	-1 466 778
Övriga externa kostnader	3	-187 698	-159 765
Personalkostnader och arvoden	4	-55 534	-57 964
Avskrivningar		-948 603	-948 603
Summa rörelsekostnader		-2 510 758	-2 633 110
Rörelseresultat		1 194 835	1 059 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 634	11 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 408	-1 272 377
Summa finansiella poster		-802 774	-1 260 924
Resultat efter finansiella poster		392 061	-201 392
Årets resultat		392 061	-201 392

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	95 532 350	96 476 369
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 751	18 335
Summa materiella anläggningstillgångar		95 546 101	96 494 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		95 606 901	96 555 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	250
Övriga fordringar	8	36 061	51 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 859	60 889
Summa kortfristiga fordringar		99 920	112 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 677 246	1 520 347
Summa kassa och bank		2 677 246	1 520 347
Summa omsättningstillgångar		2 777 166	1 633 269
SUMMA TILLGÅNGAR		98 384 067	98 188 773

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		1 342 592	1 214 592
Summa bundet eget kapital		54 867 592	54 739 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		612 280	941 673
Årets resultat		392 061	-201 392
Summa fritt eget kapital		1 004 341	740 281
Summa eget kapital		55 871 933	55 479 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	41 586 475	41 858 517
Summa långfristiga skulder		41 586 475	41 858 517
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		271 200	268 800
Leverantörsskulder		129 103	57 850
Skatteskulder		109 150	71 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	416 206	452 166
Summa kortfristiga skulder		925 659	850 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 384 067	98 188 773

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		44 890 000	44 890 000
Summa ställda säkerheter		44 890 000	44 890 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
P-plats och garage	176 100	160 052
Kabel-tv och bredband	116 820	116 820
Hyses- och avgiftsbortfall	-46 150	-53 450
	3 531 518	3 508 170

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	34 623	33 124
Trädgårdsskötsel	22 110	11 660
Städ	35 590	32 640
Snöröjning/sandning	39 470	38 522
Hisskostnader	59 271	58 005
Radonmätning	0	6 750
Gemensamhetsanläggning	21 946	19 087
Reparationer	16 019	18 608
Hissreparationer	0	15 832
Planerat underhåll	6 442	63 925
El	255 958	236 768
Värme	284 976	411 424
Vatten och avlopp	156 940	136 938
Avfallshantering	143 883	146 203
Försäkringskostnader	39 067	37 752
Självrisker	0	-3 500
Kabel-tv	76 488	75 584
Bredband	116 820	116 820
Förbrukningsmaterial	9 319	10 635
Öresutjämning	1	1
	1 318 923	1 466 778

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsavgift	73 278	35 872
Porto	4 438	3 289
Fast telefoni	5 412	4 634
Föreningsgemensamma kostnader	141	3 072
Revisionsarvode	15 000	13 500
Ekonomisk förvaltning	70 545	63 598
Bankkostnader	11 704	25 627
Övriga poster	7 180	10 173
	187 698	159 765

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Övriga löner och ersättningar	370	90
Sociala avgifter	5 164	7 874
	55 534	57 964

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	97 952 435
Inköp	0	1 470 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-2 947 029	-2 003 010
Årets avskrivningar	-944 019	-944 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 891 048	-2 947 029
Utgående redovisat värde	95 532 350	96 476 369

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 919	
Inköp		22 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 919	22 919
Ingående avskrivningar	-4 584	
Årets avskrivningar	-4 584	-4 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 168	-4 584
Utgående redovisat värde	13 751	18 335

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	36 061	35 883
Övriga poster	0	15 900
	36 061	51 783

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring Trygg Hansa	9 839	9 552
ComHem	19 558	19 122
Ekonomisk förvaltning Fastum	17 670	17 475
Lerici AB	4 721	2 720
Bredbandsbolaget	9 735	9 735
NKG Fastighetsservice AB	2 336	2 285
	63 859	60 889

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 525 000	1 214 592	941 672	-201 392
Disposition av föregående års resultat:		128 000	-329 392	201 392
Årets resultat				392 061
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 342 592	612 280	392 061


Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,09	2017-09-18	8 222 675	8 272 317
SBAB	1,94	2016-06-27	12 000 000	12 000 000
SBAB	1,55	2016-12-13	11 635 000	11 855 000
SBAB	2,65	2017-02-15	1 500 000	1 500 000
Danske Bank	1,87	2016-12-08	8 500 000	8 500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-271 200	-268 800
			41 586 475	41 858 517

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	442	0
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Ber arvode för revision extern	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	262 533	288 886
Kostnader för gemensamhetsanläggning	7 031	0
El	31 326	32 546
Värme	30 253	44 180
Renhållning	0	1 063
Snöröjning	4 911	4 858
Bankavgift	0	924
	416 206	452 167

Tyresö 15/3 2016



Sune Åkerblom


Ulla-Britt Enström Green


Eva Danielsson



Birgitta Lindholm



Björn Syrén


Päivi Heinonen


Ingvar Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2016


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Inger Hedström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornsvälan, org. nr 769609-7463

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornsvälan 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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Tornsvälans finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tornsvälan 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 revisionsssed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Stockholm den 30/3 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Inge Hedström