

Årsredovisning

för

Brf Fyrtornet 1

769604-3020

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Fyrtornet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Fyrtornet 1 byggdes 1992 och har värdeår 1994. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 738 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 2 557 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Arén & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Akerlunds Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissarna på Åsögatan 185 och Åsögatan 191 har moderniserats.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Comhem.

Föreningens ventilationssystem har genomgått en godkänd ventilationskontroll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Hissen på Sägargatan 8 kommer att renoveras under våren 2016.

Föreningens undercentral (fjärrvärmearläggning) kommer att bytas ut och moderniseras.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 76 st medlemslägenheter varav 15 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 12 st lägenheter.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Smedman	Ordförande
Pontus Falk	Ledamot
Liselott Pettersson	Ledamot
Roger Jacobsson	Ledamot
Kari Larsson	Ledamot
Lena Lundin	Suppleant
Agneta Palmstierna	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG, revisorssuppleant har varit Ralf Toresson, Toressons Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 82 500 kr.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 117 000 000 kr varav 55 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt mycket god.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 404 553	3 386 927	3 367 974	3 292 395
Resultat efter fin. poster	-1 322 941	-989 428	253 262	-226 906
Soliditet (%)	78	78	78	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	578	579
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 515	4 539	4 566	5 378
Elkostnad/kvm totalyta	60	67	67	78
Värmekostnad/kvm totalyta	112	105	130	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	6
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	74	74	74	68

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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 893 873
reservering till fond för yttre underhåll	-351 000
årets förlust	-1 322 941
	-5 567 814
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 567 814

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	3 404 553	3 386 928
Summa rörelseintäkter		3 404 553	3 386 928
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 176 245	-2 660 078
Övriga externa kostnader	3	-127 821	-130 780
Arvoden och personalkostnader	4	-106 725	-108 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-875 236	-925 590
Summa rörelsekostnader		-4 286 027	-3 824 870
Rörelseresultat		-881 474	-437 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 619	-553 297
Summa finansiella poster		-441 467	-551 486
Resultat efter finansiella poster		-1 322 941	-989 428
Resultat före skatt		-1 322 941	-989 428
Årets resultat		-1 322 941	-989 428

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 407 112	86 263 011
Maskiner och inventarier	6	25 953	45 290
Summa materiella anläggningstillgångar		85 433 065	86 308 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		85 436 565	86 311 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	0
Övriga fordringar		16 218	17 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 562	70 173
Summa kortfristiga fordringar		107 930	87 221
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 739 904	2 467 141
Summa kassa och bank		1 739 904	2 467 141
Summa omsättningstillgångar		1 847 834	2 554 362
SUMMA TILLGÅNGAR		87 284 399	88 866 163

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 068 094	71 068 094
Fond för yttre underhåll		2 538 911	2 187 911
Summa bundet eget kapital		73 607 005	73 256 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 244 873	-2 904 445
Årets resultat		-1 322 941	-989 428
Summa fritt eget kapital		-5 567 814	-3 893 873
Summa eget kapital		68 039 191	69 362 132
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 489 436	18 587 135
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-100 736	-115 224
Summa långfristiga skulder		18 388 700	18 471 911
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		100 736	115 224
Förskott från kunder		0	748
Leverantörsskulder		179 532	407 863
Övriga skulder		2	1
Förutbetalda avgifter och hyror		292 898	186 975
Upplupna kostnader	10	283 340	321 309
Summa kortfristiga skulder		856 508	1 032 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 284 399	88 866 163
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		25 110 000	25 110 000
Summa ställda säkerheter		25 110 000	25 110 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %
Ventilation	10,00 %
Soprum	5,00 %
Hyreslägenhet	10,00 %
Inventarier	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 371 824	2 371 824
Hyresintäkter bostäder	1 002 155	995 019
Hyresintäkter lokaler	2 055	2 058
Påminnelseavgifter	1 200	1 200
Pantförskrivningsavgift	4 446	8 407
Överlåtelseavgift	14 463	2 220
Öres- och kronutjämning	-42	-52
Återbetaln. all Framtid	7 704	0
Övriga rörelseintäkter	747	6 251
	3 404 552	3 386 927

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	71 628	71 628
Snöröjning/sandning	17 135	9 500
Städning grundavtal	83 350	78 000
Städning extradebiteringar	0	1 150
OVK	24 738	0
Övr besiktn/kontroll	0	47 023
Serviceavtal	38 927	32 015
Hiss serviceavtal	20 634	19 561
Hysesrätt	170 225	1 773
Tvättstuga	7 890	30 818
Trapphus	2 344	4 899
Källarutrymme	0	494
Soprum	33 373	187 683
Dörrar och lås	9 834	68 358
VA	36 518	16 719
Värme	25 858	11 828
Ventilation	376 172	157 456
EI	15 030	8 718
Hissar	799 934	706 097
Portar	6 900	2 225
Tak	6 348	11 480
Fasader	73 645	2 500
Gård	50 291	0
Elavgifter	282 537	316 861
Uppvärmning	532 039	496 674
Vatten	94 332	91 928
Sophämtning	72 272	71 648
Grovsopor	40 131	7 906
Fastighetsförsäkring	70 665	66 988
Kabel-tv	95 875	22 816
Bredband	8 236	8 236
Kommunal fastighetsavgift	109 384	107 096
	3 176 245	2 660 078

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	6 091	11 820
Hemsida	1 692	2 109
Administration, kontorsmaterial	6 654	5 146
Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 000
Möteskostnader	1 500	0
Arvode ekonomisk förvaltning	80 268	80 268
Bankkostnader	3 714	3 669
Medlems- och föreningsavgifter	14 799	17 768
Trivselkostnader	1 854	0
	127 822	130 780

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	82 500	82 500
Sociala avgifter	24 225	25 922
	106 725	108 422

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 916 358	66 916 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 916 358	66 916 358
Ingående avskrivningar	-4 537 981	-3 631 728
Årets avskrivningar	-855 899	-906 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 393 880	-4 537 981
Utgående redovisat värde	61 522 478	62 378 377
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	117 000 000	117 000 000
Bokfört värde byggnader	61 522 478	62 378 377
Bokfört värde mark	23 884 636	23 884 636
	85 407 114	86 263 013

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 375	193 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 375	193 375
Ingående avskrivningar	-148 084	-128 747
Årets avskrivningar	-19 337	-19 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 421	-148 084
Utgående redovisat värde	25 954	45 291

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	23 992	22 682
Förutbetald kabel-TV	33 106	5 698
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 067	20 067
Förutbetald kostnad Schneider Electric	3 760	3 688
Förutbetald kostnad Fastighetsägarna	0	2 969
Förutbetald vatten	0	6 787
Förutbetald bredband	686	686
Förutbetald kostnad Lumik Enterprises	696	717
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	6 880	6 880
Förutbetald kostnad TS Gruppen	2 375	0
	91 562	70 174

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 089 876	5 978 218	2 187 911	-2 904 445	-989 428
Reservering yttre fond			351 000	-351 000	
Disposition av föregående års resultat:				-989 428	989 428
Årets resultat					-1 322 941
Belopp vid årets utgång	65 089 876	5 978 218	2 538 911	-4 244 873	-1 322 941

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,89	2016-08-15	5 017 717	5 040 190
SBAB	3,14	2017-09-04	6 822 158	6 859 197
SBAB	0,82	2016-09-05	2 815 231	2 827 605
SBAB	0,75	2016-01-13	3 834 330	3 860 143
			18 489 436	18 587 135
Kortfristig del av långfristig skuld			100 736	115 224

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupet styrelsearvode	76 500	76 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 000	23 000
Upplupen kostnad städning	0	13 000
Upplupen kostnad el	25 196	38 178
Upplupen kostnad värme	88 705	81 807
Upplupen räntekostnad	25 870	44 842
Upplupen kostnad sophämtning	2 576	1 775
Upplupen kostnad hiss	0	5 293
Upplupen kostnad belysning	0	3 594
Upplupen kostnad tvättstuga	0	9 347
Upplupen kostnad Åkerlunds	0	11 480
Upplupen kostnad upphängning armatur	0	494
Upplupen kostnad ventilation	17 426	0
Upplupen kostnad ek. förvaltn. extradeb.	220	0
Upplupen kostnad soprum	1 001	0
Upplupen kostnad rep. och underhåll värme	4 271	0
Upplupen kostnad stamspolning	6 575	0
	283 340	321 310

Stockholm den 4/5 2016



Christian Smedman
Ordförande



Pontus Falk
Ledamot



Liselott Pettersson
Ledamot



Roger Jacobsson
Ledamot



Kari Larsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornet 1, org. nr 769604-3020

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 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

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 Brf Fyrtornet 1s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fyrtornet 1 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

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.

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.

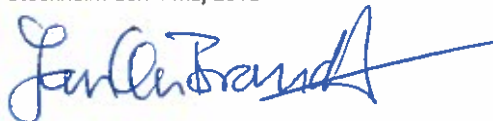
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor