

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TOMTBERGET

Org. nr. 769625-8321

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2013-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Tornet 8 & Tornet 9 i Botkyrka kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den ??? 2014

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Johan Alenius	Ledamot
Göran Svanström	Ledamot

Suppleanter:

Erkki Eiola

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den ??? 2014

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Johan Alenius	Ledamot
Göran Svanström	Ledamot

Suppleanter:

Erkki Eiola

Styrelsen från extra föreningsstämma den 17 september 2014

Ordinarie:

Gabriel Lahoud	Ordförande
Sanna Akramsson	Sekreterare
Adam Asarhadon	Ledamot
Eleni Lahdo	Ledamot

Suppleanter:

~~Barbara Acre~~
Yasin Karadag
Josefin Westerlund
Alan Marouf

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG

Valberedning

George Issa	Sammanställande
Alexander Haddad	
Türkan Yilmaz	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2014.

Extra föreningsstämman hölls den 24 maj 2014. Vid stämman beslutades om stadgeändring.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit ?? protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tornet 8 & Tornet 9 i Botkyrka kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2013

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	54 123 000	0
Varav byggnader:	44 400 000	0
Varav mark:	9 723 000	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns nio byggnader i två våningar innehållande 50 lägenheter i flerbostadshus. Det finns även separata förrådsbyggnader med ouppvärmda lägenhetsförråd. Det finns även fyra radhuslängor innehållande 16 lägenheter, som var färdigställda i april månad 2014. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean är 5 170 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Avtal med leverantörer

Snöröjning	HSD Fastighetsservice AB
Tv/bredband/telefoni	Telia Sonera Sverige AB
El	Vattenfall Eldistribution AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Botkyrka kommun
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

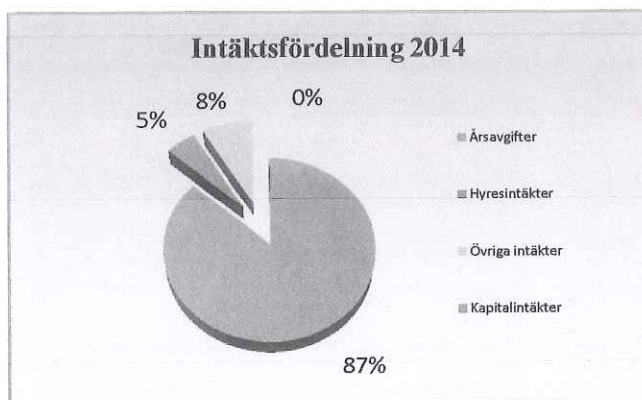
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

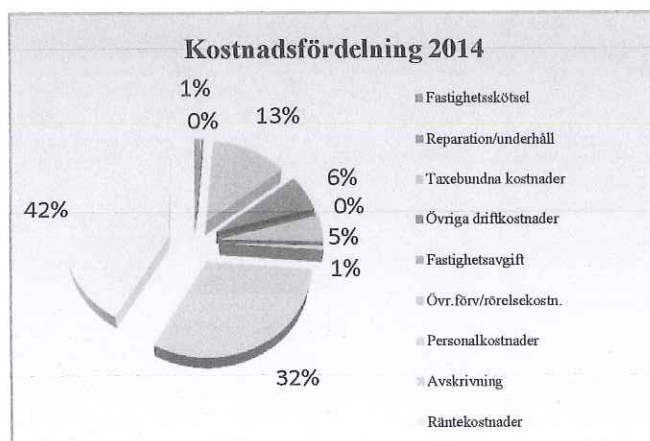
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	2 370 466	0
Driftkostnader	-652 299	0
Kapitalkostnader	-1 076 327	0
Slitagekostnader	-103 400	0
	538 440	0



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 056
Hyresintäkter	118
Övriga intäkter	197
Kapitalintäkter	0
Summa	2 370

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	24
Reparation/underhåll	8
Taxebundna kostnader	321
Övriga driftkostnader	166
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	120
Personalkostnader	20
Avskrivning	796
Räntekostnader	1 046
Summa	2 501



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomisk avräkningsdag mellan föreningen och byggherren var den 1 maj 2014.

Medlemsinformation

Under året har 9 (f.å 0) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 88 (f.å 70). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

årets förlust	-130 169
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	103 400
i ny räkning överföres	-233 569
	-130 169

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 173 896	0
Övriga rörelseintäkter	2	196 570	0
Summa rörelseintäkter mm		2 370 466	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-23 621	0
Reparationer	4	-1 500	0
Underhåll	5	-6 250	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-320 729	0
Övriga driftkostnader	7	-166 413	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-120 068	0
Personalkostnader	9	-19 968	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-795 733	0
Summa rörelsekostnader		-1 454 282	0
Rörelseresultat		916 184	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 046 353	0
Resultat efter finansiella poster		-130 169	0
Årets resultat		-130 169	0

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget
769625-8321

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	141 104 267	113 730 476
		141 104 267	113 730 476
Summa anläggningstillgångar		141 104 267	113 730 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		900	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 732 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 238	27 892
		70 138	4 760 447
Kassa och bank	12	1 070 047	683 224
Summa omsättningstillgångar		1 140 185	5 443 671
SUMMA TILLGÅNGAR		142 244 452	119 174 147

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	58 545 000
Summa bundet eget kapital		83 385 000	58 545 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-130 169	0
Summa fritt eget kapital		-130 169	0
Summa eget kapital		83 254 831	58 545 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	58 425 078	42 000 000
Summa långfristiga skulder		58 425 078	42 000 000
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	17 918 031
Skulder till kreditinstitut		59 948	0
Leverantörsskulder		14 078	110 928
Övriga kortfristiga skulder		53 023	451 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	437 494	148 316
Summa kortfristiga skulder		564 543	18 629 147
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		142 244 452	119 174 147
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		58 515 000	42 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 055 936	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	117 960	0
		2 173 896	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Tv-avgift	118 800	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 549	0
	Indrivningskostnader	23	0
	Övriga intäkter	62 198	0
		196 570	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	4 167	0
	Markskötsel	2 710	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	16 693	0
	Förbrukningsmaterial	51	0
		23 621	0
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation installationer	1 500	0
		1 500	0
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll installationer	6 250	0
		6 250	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	12 614	0
	Uppvärmning	187 034	0
	Vatten	57 961	0
	Sophämtning	63 120	0
		320 729	0
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	33 326	0
	Tv/Bredband	133 087	0
		166 413	0

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	12 570	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	43 333	0
	Övriga externa tjänster	31 138	0
	Övriga omkostnader	13 027	0
		120 068	0
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>KPMG</i>		
	Revisionsuppdrag	20 000	0
		20 000	0
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.			
Not 9	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	17 314	0
	Arbetsgivaravgifter	2 654	0
		19 968	0
Not 10	Byggnader och mark	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	91 190 476	0
	Årets anskaffningsvärde	28 169 524	91 190 476
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 360 000	91 190 476
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-795 733	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-795 733	0
	Mark		
	Ingående markvärde	22 540 000	0
	Markförvärv	0	22 540 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 540 000	22 540 000
	Utgående planenligt restvärde	141 104 267	113 730 476
	Taxeringsvärden byggnader	44 400 000	0
	Taxeringsvärden mark	9 723 000	0
		54 123 000	0

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget
769625-8321

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Försäkring	43 144	27 892
	Förvaltningsarvode	16 719	0
	Fastighetsskötsel	9 375	0
		69 238	27 892
Not 12	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-130 169	0
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	795 733	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 564	0
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	4 690 309	-4 760 447
	Förändring av kortfristiga skulder	-206 521	711 116
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 149 352	-4 049 331
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 169 524	-113 730 476
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 169 524	-113 730 476
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-29 974	42 000 000
	Ny upptagning av lån	16 515 000	0
	Insatser	24 840 000	58 545 000
	Förändring byggnadskreditiv	-17 918 031	17 918 031
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 406 995	118 463 031
	Årets kassaflöde	386 823	683 224
	Likvida medel vid årets början	683 224	0
	Likvida medel vid årets slut	1 070 047	683 224

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	58 545 000	24 840 000	83 385 000
Årets resultat	0	-130 169	-130 169

Not 14 Skulder till kreditinstitut

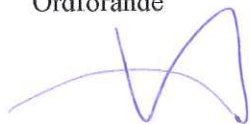
			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Handelsbanken	2,58%	2015-10-30	10 750 000	10 750 000
Handelsbanken	2,88%	2016-10-03	10 750 000	10 750 000
Handelsbanken	3,41%	2018-10-30	10 750 000	10 750 000
Handelsbanken	3,07%	2017-12-01	9 750 000	9 750 000
Handelsbanken	1,60%	3-mån ränta	16 485 026	0
Nästa års amortering			-59 948	0
			58 425 078	42 000 000

Årets amortering uppgår till ca 30 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 60 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 58 185 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	205 386	148 316
Räntekostnader	152 577	0
Snöröjning/Halkbekämpning	14 610	0
Revisionsarvode	20 000	0
Fjärrvärme	44 921	0
	437 494	148 316

Norsborg den 13/5 2015

Gabriel Lahoud
Ordförande



Adam Asarhadon
Ledamot

Adama.

Sanna Akramsson
Sekreterare



~~Eleni Lahdo~~
~~Ledamot~~

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2015



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för år 2014.

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 BoKlok Tomtbergets finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtberget för år 2014.

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2015

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor