

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TOMTBERGET

Org. nr. 769625-8321

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

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 25 maj 2015

Ordinarie:

Gabriel Lahoud	Ordförande
Sanna Akramsson	Sekreterare
Adam Asarhadon	Kassör
Baha Abdelahad	Ledamot
Barbara Arce	Ledamot

Suppleanter:

Alan Marouf
Yasin Karadag
Josefin Vesterlund
Nazif Kayan

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015

Ordinarie:

Gabriel Lahoud	Ordförande
Sanna Akramsson	Ledamot
Franko Rafaeulius	Ledamot
Robert Saldamli	Ledamot
Yasin Karadag	Ledamot

Suppleanter:

Asir Akalin
Josefin Vesterlund
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

Engin Denis	Sammanställande
-------------	-----------------

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tornet 8 & Tornet 9 i Botkyrka kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2013

	Årets
Taxeringsvärde:	48 401 000
Varav byggnader:	37 480 000
Varav mark:	10 921 000

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.

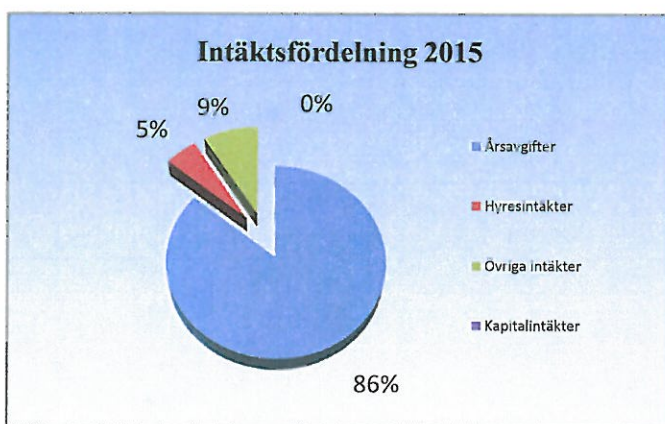
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - 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.

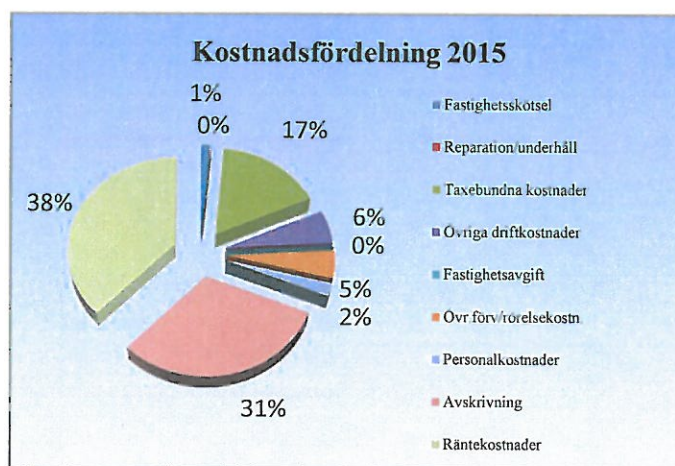
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	3 586 566	2 370 466
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-1 192 976	-652 299
Kapitalkostnader	-1 515 158	-1 076 327
Slitagekostnader	-155 000	-103 400
	723 432	538 440



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 084
Hyresintäkter	188
Övriga intäkter	315
Kapitalintäkter	0
Summa	3 587

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	53
Reparation/underhåll	2
Taxebundna kostnader	648
Övriga driftkostnader	221
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	184
Personalkostnader	85
Avskrivning	1 194
Räntekostnader	1 455
Summa	3 842



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Under året har 13 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 93 (f.å 88). 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

ansamlad förlust	-233 569
årets förlust	-255 220
	-488 789
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	155 000
i ny räkning överföres	-643 789
	-488 789

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	3 271 604	2 173 896
Övriga rörelseintäkter	2	314 962	196 570
Summa rörelseintäkter mm		3 586 566	2 370 466
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-924 121	-518 513
Övriga externa kostnader	4	-183 551	-120 068
Personalkostnader	5	-85 304	-19 968
Avskrivningar		-1 193 600	-795 733
Summa rörelsekostnader		-2 386 576	-1 454 282
Rörelseresultat		1 199 990	916 184
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 455 210	-1 046 353
Resultat efter finansiella poster		-255 220	-130 169
Årets resultat		-255 220	-130 169

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	139 910 667	141 104 267
		139 910 667	141 104 267
Summa anläggningstillgångar		139 910 667	141 104 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	129 291	69 238
		129 291	70 138
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 935 031	1 070 047
		1 935 031	1 070 047
Summa omsättningstillgångar		2 064 322	1 140 185
SUMMA TILLGÅNGAR		141 974 989	142 244 452

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 385 000

83 385 000

Fond för yttre underhåll

103 400

0

Summa bundet eget kapital

83 488 400

83 385 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-233 569

0

Årets resultat

-255 220

-130 169

Summa fritt eget kapital

-488 789

-130 169

Summa eget kapital

82 999 611

83 254 831

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

58 365 130

58 425 078

Summa långfristiga skulder

58 365 130

58 425 078

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

59 948

59 948

Leverantörsskulder

32 473

14 078

Skatteskulder

20 303

0

Övriga kortfristiga skulder

66 473

53 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

431 051

437 494

Summa kortfristiga skulder

610 248

564 543

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

141 974 989

142 244 452

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

58 515 000

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.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%

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 inanspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 083 904	2 055 936
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	187 700	117 960
		3 271 604	2 173 896
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Förbrukningsavgifter	63 873	0
	Tv-avgift	178 200	118 800
	Överlåtelse- & pantavgifter	37 569	15 549
	Indrivningskostnader	0	23
	Övriga intäkter	35 320	62 198
		314 962	196 570
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	7 292	4 167
	Markskötsel	16 139	2 710
	Snöröjning/Halkbekämpning	26 296	16 693
	Förbrukningsmaterial	3 261	51
		52 987	23 621
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation installationer	1 500	1 500
		1 500	1 500
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	0	6 250
		0	6 250
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	26 859	12 614
	Uppvärmning	357 536	187 034
	Vatten	167 703	57 961
	Sophämtning	96 204	63 120
		648 302	320 729
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	58 594	33 326
	Tv/Bredband	162 738	133 087
		221 332	166 413
	Totalt driftkostnader	924 121	518 513

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	38 455	12 570
	Revisionsarvode	12 500	20 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	66 784	43 333
	Övriga externa tjänster	50 473	31 138
	Övriga omkostnader	15 339	13 027
		183 551	120 068

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
	<i>KPMG</i>		
	Revisionsuppdrag	12 500	20 000
		12 500	20 000

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 5	Personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	65 000	17 314
	Arbetsgivaravgifter	20 304	2 654
		85 304	19 968

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	119 360 000	0
	Årets anskaffningsvärde	0	119 360 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 360 000	119 360 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-795 733	0
	Årets avskrivningar	-1 193 600	-795 733
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 989 333	-795 733
	Mark		
	Ingående markvärde	22 540 000	22 540 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 540 000	22 540 000
	Utgående planenligt restvärde	139 910 667	141 104 267
	Taxeringsvärden byggnader	37 480 000	44 400 000
	Taxeringsvärden mark	10 921 000	9 723 000
		48 401 000	54 123 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	46 351	43 144
	Förvaltningsarvode	17 111	16 719
	Bredband	14 794	0
	Fastighetsskötsel	8 333	9 375
		86 589	69 238
Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-255 220	-130 169
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 193 600	795 733
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	938 380	665 564
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-59 154	4 690 309
	Förändring av kortfristiga skulder	45 705	-206 521
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	924 931	5 149 352
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-28 169 524
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-28 169 524
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-59 948	-29 974
	Ny upptagning av lån	0	16 515 000
	Insatser	0	24 840 000
	Förändring byggnadskreditiv	0	-17 918 031
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 948	23 406 995
	Årets kassaflöde	864 983	386 823
	Likvida medel vid årets början	1 070 047	683 224
	Likvida medel vid årets slut	1 935 031	1 070 047

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	83 385 000	0	83 385 000
Fond för yttre underhåll	0	103 400 *	103 400
Balanserat resultat	0	-233 569	-233 569
Resultat föregående år	-130 169	130 169	0
Årets resultat	0	-255 220	-255 220

* Avsättning enligt stämmobeslut 103 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Handelsbanken	1,72%	2020-10-30	10 750 000	10 750 000
Handelsbanken	2,88%	2016-10-30	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	1,17%	3-mån ränta	16 425 078	16 485 026
Nästa års amortering			-59 948	-59 948
			58 365 130	58 425 078

Årets amortering uppgår till ca 60 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 179 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 57 645 tkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	225 992	205 386
Räntekostnader	144 672	152 577
Snöröjning/Halkbekämpning	0	14 610
Revisionsarvode	16 250	20 000
Fjärrvärme	44 137	44 921
	431 051	437 494

Norsborg den 25/4 2016

Gabriel Lahoud
Ordförande



Franko Rafaeulius
Ledamot



Yasin Karadag
Ledamot



Sanna Akramsson
Sekreterare



Robert Saldamli
Ledamot



Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2016



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 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 BoKlok Tomtbergets 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtberget 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 ersättningskyldig 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 2 maj 2016

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor