allabrf.se

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Tornen i Järfälla

Org.nr: 769620-5322

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2767 i Järfälla kommun.
På fastigheten finns två byggnader i vilka föreningen upplåter bostadslägenheter samt hyr ut ett mindre antal lägenheter och lokaler. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8 420 m^2. Taxeringsvärdet är 109 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 73 600 tkr och markvärdet 35 800 tkr. Byggnaderna är uppförda år 1993. Fastigheten köptes av föreningen per den 1 mars 2010 i samband med en ombildning och via en tredimensionell fastighetsbildning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägg för de boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och lokaler

Föreningens innehav av bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande i slutet av året:

Kategori	Antal objekt	Yta (m^2)
Bostäder bostadsrätt:		
2 rum	35	
3 rum	24	
4 rum	18	
Totalt	**77**	**6 388**
Bostäder, hyresrätt:		
2 rum	6	
3 rum	2	
4 rum	4	
Totalt	**12**	**972**
Lokaler, hyresrätt	5	881
Plats för antenn	1	

Föreningens fem kommersiella lokaler var samtliga uthyrda vid 2015 års utgång.

Föreningen innehar två samlingslokaler, två bastur, fyra tvättstugor samt kontorslokal för föreningens styrelse.

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla
769620-5322

Organisation

Styrelse

Vid föreningens stämma valdes nedanstående personer att ingå i styrelsen och inneha andra förtroendeposter. Mandattiden är i samtliga fall ett år. Rollfördelningen i styrelsen bestämdes på det konstituerande mötet.

Ordinarie:

Paul Fogelman	Ordförande
Torbjörn Malmström	Vice ordförande
Bengt-Olov Jansson	Ledamot (avflyttad 2015-12-01)
Göran Samuelson	Ledamot
Daniel Söderholm	Ledamot (avflyttad 2015-09-16)

Suppleanter
Aria Rashid
Niklas Blomqvist

Valberedning
Björn Murstam
Barbro Strömquist

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Noteras bör att styrelsen under året har haft ett antal möten av arten arbetsmöten, förhandling med leverantörer eller styrelsemöten i samfälligheterna.

Revisor
Revisor har varit Erik Davidsson anställd hos BoRevision AB.

Förtroendevald föreningsrevisor har varit Peter Svensson.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av föreningens ordförande och vice ordförande i förening.

Ekonomi

Ekonomisk översikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 371	5 832	5 974	5 761	5 936
Rörelseresultat, tkr	204	-588	1 931	1 691	2 484
Resultat efter finansiella poster	-1 253	- 2 632	51	- 331	710
Balansomslutning, tkr	125 640	127 834	130 157	130 551	130 123
Belåning kr/m²	7 688	7 766	7 766	7 766	7 766
Årsavgift, genomsnitt kr/m²	658	609	584	584	584
Fond för yttre underhåll, tkr	973	29	148	300	0
Soliditet	48,7%	48,9%	50%	49,8%	49,3%

Föreningens resultat
Föreningens redovisade resultat efter finansiella poster uppgår för 2015 till -1 253 tkr. Föreningen har under året bokförda underhållskostnader för sammanlagt 99 tkr samt en investering på 149 tkr. Det stora underskottet beror främst på ökade avskrivningskostnader p g a ändrade redovisningsregler.

Föreningens likviditet och soliditet
Föreningens likviditet är god.

Mervärdesskatt
Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 82 m^2, vilket ger en avdragsrätt på 10 % av momsbeloppet på gemensamma inköp och kostnader.

Redovisningsprinciper
Från och med räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick, genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Detta för att se till att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen, utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelsen kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Likvididet
Föreningens kassaflöde visar för 2015 ett underskott på 179 tkr.

Lån
Föreningen har under året lagt om två av tre lån. Detta har inneburit en sänkning av räntekostnaden med ca 40%. Föreningen amorterar också ca 600 000 kr årligen.

Försäkringar
Under året har föreningen bytt till Folksam för sin fastighetsförsäkring. Bytet var motiverat av kostnadsskäl. I denna försäkring ingår även bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under året

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. 18 röstberättigade medlemmar deltog. Tre motioner inlämnades och behandlades.

Underhåll och ombyggnad mm
Under 2014 gjordes en genomgripande renovering av föreningens undercentraler, de hade uppnått sin tekniska livslängd och kunde inte längre underhållas. Styrsystemet för ventilationen är av samma årgång som undercentralerna och lider av samma ålderssvaghet. Under 2015 genomfördes ett byte till nytt styrsystem och nya givare, vilket bl a innebär att anläggningen kan styras och övervakas via webben.

En grundlig genomgång av fastighetens status har genomförts under året i syfte att förebygga och att komma till rätta med alla fel och skador som var och en är förhållandevis små och ringa men som tillsamman bidrar till att ge vår fastighet ett slitet intryck.

I samband med detta har underhållsplanen uppdaterats och beräknat belopp har införts i 2016-års budget.

Lokalen på plan 3 Tornérplatsen 32 har under året äntligen fått en hyresgäst. Sedan augusti har delar av kommunens omsorgsverksamhet, efter anpassning, tagit lokalen i anspråk.

Systemet för elektronisk bokning av tvättstugorna togs i drift under året. Bokning sker vid tavlor i entréerna där även information till medlemmarna kan visas.

Styrelsen har varit i kontakt med kommunen angående källsortering. Vi förstår att införandet av tvingande regler inte är aktuellt just nu. Det innebär att vi kan behålla våra sopnedkast ytterligare en tid.

Ett av föreningens cykelhus på Lansengården har hyrts ut till kommunens hemtjänst.

Det generella bygglov föreningen har haft för inglasning av balkonger upphörde att gälla till sommaren. Det innebär att medlemmar som avser att glasa in sin balkong måste hantera alla kontakter med kommunen själva.

Föreningen genomförde en spolning av fastighetens avloppsledningar. Förutom en incident avlöpte övningen bra och spolning av alla lägenheter kunde genomföras. Denna åtgärd kommer att upprepas inom fem år.

Fasaderna på det västra huset har inspekterats och dokumenterats av i rep hängande sakkunninga. Lösa tegelskärvor har tagits bort, i övrigt ser det bra ut.

Under året har samfälligheten Lansengården äntligen kommit igång och ett antal åtgärder har genomförts. För föreningen innebär det ett nödvändigt engagemang i form av personella resurser men även ekonomiska åtaganden. Vi ser det också som en möjlighet att påverka vår närmaste omgivning. Arbetet med samfälligheten vid Pyramiden har ännu inte kommit igång.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2016
Budget för år 2016 visar på ett resultat som är bättre än 2015 dock fortfarande negativt. Skälen diskuteras ovan under nya avskrivningsregler. Den prognos av kassaflödet som är gjord visar på ett positivt resultat, dvs intäkter och kostnader är i balans.

Under 2016 kommer styrelsen att arbeta med de stora kostnadsposterna fjärrvärme och förvaltning, med avsikt att försöka sänka dessa. Räntorna på föreningens lån ligger fast i flera år framåt.

För att skapa en framtida ekonomiskt handlingsfrihet kommer föreningen att fortsätta att amortera på lånen.

De stora åtgärderna som ligger i planerat underhåll 2016 är en rensning av ventilationskanalerna, OVK och byte av lysrörsarmaturer.

Budget 2016 visar på ett resultat om – 767 tkr. Budgeterat planerat underhåll uppgår till 310 tkr.

På längre sikt
Enligt de antaganden styrelsen har gjort kommer de närmaste åren att visa på ett resultat i positiv riktning. En förutsättning är dock en höjning av avgifterna, i samma storleksordning som 2016. Höjningen är motiverad inte bara av likviditetsskäl utan även av en inställning från styrelsen att de som bor och utnyttjar fastigheten idag också ska vara med att bära kostnader för kommande renoveringsbehov.

Med det som redogjorts ovan som bakgrund är de ekonomiska förutsättningarna för föreningen goda.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla
769620-5322

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 953 483
Årets resultat	-1 252 618
	-4 206 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-4 206 101
Överföring från fond motsvarande årets kostnad	99 379
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-1 200 000
Balanserat resultat efter disposition	-5 306 722

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	973 000
Årets förändring	1 100 621
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	2 073 621

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**6 370 712**	**5 832 001**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 683 365	-3 717 621
Planerat underhåll	Not 3	-99 379	-330 350
Fastighetsskatt		-234 627	-232 313
Avskrivningar	Not 4	-2 149 434	-2 139 485
Summa fastighetskostnader		-6 166 805	-6 419 769
Rörelseresultat		**203 907**	**-587 769**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 012	52 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 470 536	-2 096 545
Summa finansiella poster		-1 456 524	-2 044 260
Årets resultat		**-1 252 618**	**-2 632 028**

allabrf.se

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	93 946 658	95 882 926
Mark		28 800 000	28 800 000
Inventarier	Not 8	255 707	319 633
Summa anläggningstillgångar		123 002 365	125 002 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		44 495	81 434
Avräkningskonto HSB		768 706	1 003 051
Skattefordringar		0	49 116
Övriga fordringar	Not 9	2 411	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	126 888	58 005
		942 501	1 192 760
Kassa och bank	Not 11	1 694 803	1 639 149
Summa omsättningstillgångar		2 637 304	2 831 908
Summa tillgångar		**125 639 670**	**127 834 468**

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 468 174	58 468 174
Upplåtelseavgifter		5 992 970	5 992 970
Fond för yttre underhåll		973 000	29 353
		65 434 144	64 490 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 953 483	622 192
Årets resultat		-1 252 618	-2 632 028
		-4 206 101	-2 009 836
Summa eget kapital		61 228 043	62 480 661
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	62 720 000	64 000 000
		62 720 000	64 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	640 000	0
Leverantörsskulder		193 697	336 689
Skatteskulder		10 326	8 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	86 367	9 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	761 236	999 482
		1 691 626	1 353 807
Summa skulder		64 411 626	65 353 807
Summa eget kapital och skulder		**125 639 670**	**127 834 468**
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 17	75 000 000	75 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 252 618	-2 632 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 149 434	2 139 485
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	896 816	-492 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 913	68 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	337 820	309 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 250 549	-114 453
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-149 240	-1 509 555
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-149 240	-1 509 555
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 280 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 280 000	0
Årets kassaflöde	**-178 691**	**-1 624 008**
Likvida medel vid årets början	2 642 200	4 266 208
Likvida medel vid årets slut	2 463 509	2 642 201

Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	768 706	1 003 051
Kassa och bank	1 694 803	1 639 149
Summa likvida medel	2 463 509	2 642 200

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar		Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader		Komponentavskrivning	2,1	2112
Ombyggnader	Undercentral	Linjär	4,0	2038
Ombyggnader	Styrsystem	Linjär	6,7	2029
Inventarier	Tvättutrustning	Linjär	10,0	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	90 000	89 861
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	33 000	42 500
Utbildning	0	4 283
Kostnad för konferenser	4 519	0
Sociala kostnader	22 895	43 217
Summa	152 414	181 862

allabrf.se

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	4 200 650	3 890 472
	Hyresintäkter bostäder	1 149 024	1 148 266
	Hyresintäkter lokaler	959 800	804 269
	Övrigt intäktsbortfall	0	-11 006
	Övriga intäkter	61 238	0
	Brutto	**6 370 712**	**5 832 001**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel	263 309	311 095
	Löpande underhåll	383 752	534 978
	El	297 853	337 724
	Uppvärmning	914 278	878 451
	Vatten	254 757	282 418
	Sophämtning	145 214	174 672
	Fastighetsförsäkring	124 152	169 705
	Städning	115 942	123 100
	Förvaltningskostnader	327 387	276 186
	Extern revision	16 056	15 000
	Personalkostnader	152 414	181 862
	Övrig drift	688 249	432 431
		3 683 365	**3 717 621**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Ytskikt lokal	0	330 350
	Stamrensning	77 099	0
	Tak	22 280	0
		99 379	**330 350**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Byggnader	2 013 314	2 013 314
	Om- och tillbyggnad	72 194	62 245
	Maskiner och inventarier	63 926	63 926
		2 149 434	**2 139 485**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	628	345
	Ränteintäkter bankkonto	12 853	51 940
	Övriga ränteintäkter	531	0
		14 012	**52 285**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 469 945	2 095 711
	Övriga räntekostnader	591	834
		1 470 536	**2 096 545**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	97 653 616	93 320 441
	Årets investeringar	0	4 333 175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 653 616**	**97 653 616**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 264 565	-918 975
	Omklassificering från ombyggnad	0	-322 276
	Årets avskrivningar	-2 013 314	-2 013 314
	Utgående avskrivningar	**-5 277 879**	**-3 264 565**
	Bokfört värde byggnader	**92 375 737**	**94 389 051**
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	1 556 120	4 333 175
	Omklassificering till byggnad	0	-4 333 175
	Årets investeringar	149 240	1 556 120
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 705 360**	**1 556 120**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 245	-332 276
	Omklassificering till byggnad	0	332 276
	Årets avskrivningar	-72 194	-62 245
	Utgående avskrivningar	**-134 439**	**-62 245**
	Bokfört värde ombyggnader	**1 570 921**	**1 493 875**
	Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**93 946 658**	**95 882 926**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
		73 600 000	73 600 000
	Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
		35 800 000	35 800 000
	Taxvärde totalt	**109 400 000**	**109 400 000**
Not 8	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	639 263	639 263
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**639 263**	**639 263**
	Ingående avskrivningar	-319 630	-255 704
	Årets avskrivningar	-63 926	-63 926
	Utgående avskrivningar	**-383 556**	**-319 630**
	Bokfört värde	**255 707**	**319 633**

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Noter

		2015-12-31	2014-12-31
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	231	0
	Moms	0	49 116
	Övriga fordringar	2 180	1 153
		2 411	**50 269**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Försäkring	18 347	32 416
	Kabel-Tv	26 173	25 589
	Lansengården	82 368	0
		126 888	**58 005**
Not 11	**Kassa och bank**		
	SBAB	1 628 572	1 615 719
	Nordea	66 232	23 430
		1 694 803	**1 639 149**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 468 174	5 992 970	29 353	622 192	-2 632 028
Vinstdisp enl. stämmobeslut			943 647	-3 575 675	2 632 028
Årets resultat					-1 252 618
Belopp vid årets slut	**58 468 174**	**5 992 970**	**973 000**	**-2 953 483**	**-1 252 618**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-194408-135781	2,78%	2016-01-04	23 000 000	0
Stadshypotek	45559	1,71%	2019-12-01	23 360 000	640 000
Stadshypotek	825369	1,00%	2018-12-01	17 000 000	0
				63 360 000	**640 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31	62 720 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	60 160 000

Brf Tornen i Järfälla
Org.nr: 769620-5322

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**640 000**	**0**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	33 595	1 500
	Arbetsgivaravgifter	27 215	776
	Mervärdesskatt	17 483	0
	Övriga kortfristiga skulder	8 075	7 348
		86 367	**9 623**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	504 383	470 683
	Upplupna räntekostnader	46 982	196 185
	Upplupen el	23 988	30 665
	Upplupen värme	87 895	113 284
	Upplupen sophämtning	0	4 288
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 988	184 378
		761 236	**999 482**
Not 17	**Ställda panter för skulder till kreditinstitut**		
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
		75 000 000	75 000 000

Järfälla 2016-04-01

Paul Fogelman | Göran Samuelson | Torbjörn Malmström

Vår revisionsberättelse har 2016-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Svensson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornen, org.nr. 769620-5322

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 föreningens 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 Tornen 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 av 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.

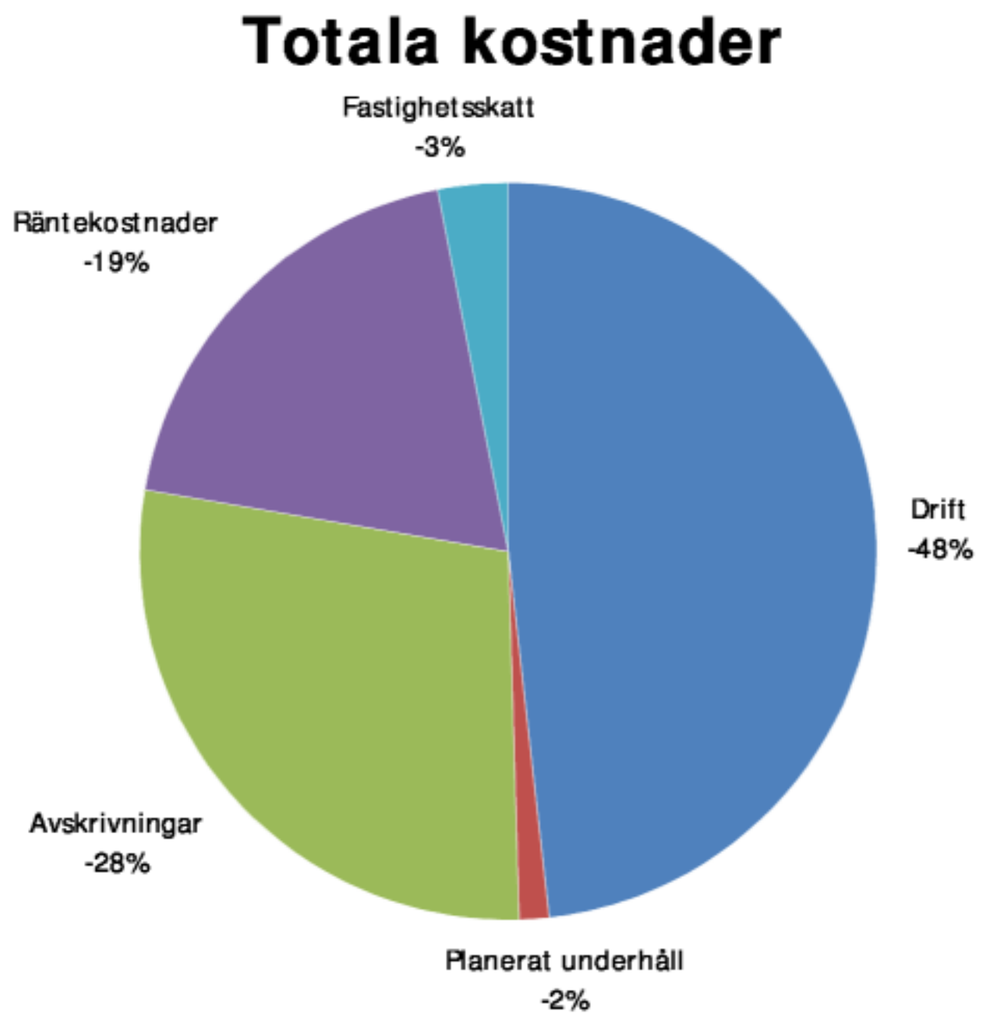
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

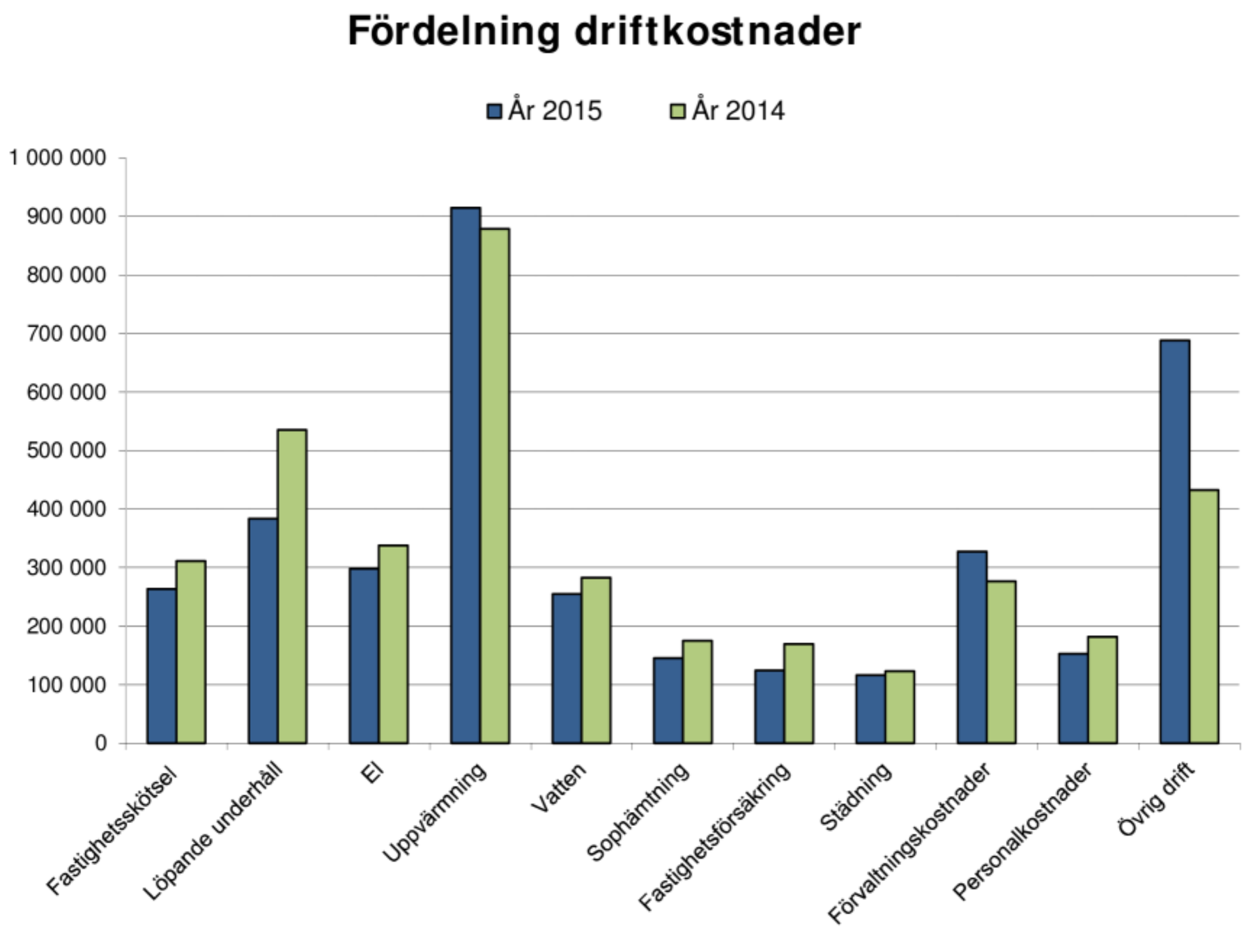
Uttalanden

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

Järfälla 2016-04-20

Peter Svensson	Erik Davidsson
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB


Totala kostnader
Fastighetsskatt
-3%
Räntekostnader
-19%
Drift
-48%
Avskrivningar
-28%
Planerat underhåll
-2%


Fördelning driftkostnader
År 2015
År 2014
1 000 000
900 000
800 000
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Fastighetsskötsel
Löpande underhåll
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkring
Städning
Förvaltningskostnader
Personalkostnader
Övrig drift