



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tobakspinneriet 10



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tobakspinneriet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anne Hultenberger	Ledamot	
Arvid Jansson	Ledamot	
Alexander Mars	Ledamot	Till januari 2015
Ulf Nilsson	Ledamot	
Mikael Petersen	Ledamot	
Hassan Loo Satarvandi	Ledamot	

Majda- Sikiric Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Neveling Ordinarie Extern Neveling Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TOBAKSPINNERIET 10	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

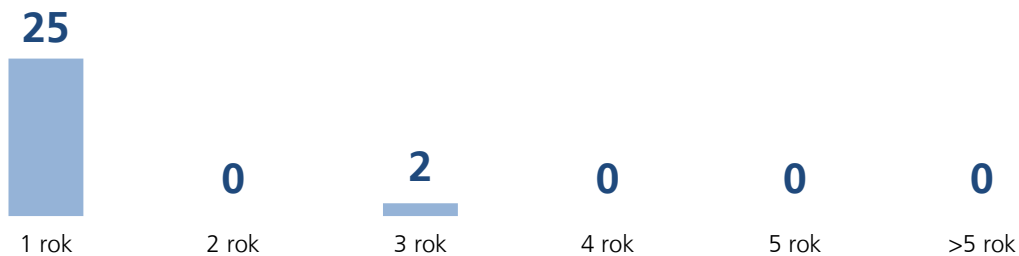
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 897 m², varav 897 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster och balkongdörrar	2014	Översyn och renovering vid behov
Översyn fasad	2014	Översyn av mindre fasadskador
Kungsbalkonger	2014	Omgjutning, inklusive höjning av räcken in mot gård och ut mot gatan.
Hissen	2013	Byte av maskindelar
Byte av torktumlare	2012	
Installerat fastighetsnät	2012	Installerat fiber till fastigheten och nytt fastighetsnät för Internet, TV och telefoni.
OVK-besiktning	2011	
Renovering kungsbalkonger	2011	In mot gård och ut mot gatan.
Rensning av ventilationskanaler i tvättstuga	2010	
Byte av maskindelar i hiss	2010	
Spolning av stammar	2009	
Tvättstugan	2009	Kakel på väggar och klinker på golvet inkl. rörbyte ut till stammen.
Renovering av fönster	2008	Mot innergården samt burspråket
Underhållsspolning fastighet	2008	Högtrycksspolning av köksstammar
Nya balkonger	2006	
Nya stuprör med elslingor	2006	
Ny port	2005	
Rensning av ventilationskanaler med efterföljande OVK- besiktning	2005	
Ommålning av fönster	2004	Mot gården på 5e våningen
Ommålning av fönster	2003	Mot gatan
Renovering av balkonger	2001 - 2002	Mot gatan 2001, mot gården 2002
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	
Målning av tak	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleveratör	Stockholms Stadsnät
TV/Internet/telefoni-leverantör	ComHem
Fastighetsförvaltning	Woxberg Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	824 856	825 037
Finansiella intäkter	187	1 572
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 279
Ökning av kortfristiga skulder	13 567	0

838 610 **852 888**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	617 042	2 033 503
Finansiella kostnader	67 087	104 688
Ökning av kortfristiga fordringar	32 971	0
Minskning av långfristiga skulder	34 744	37 044
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 255

751 844 **2 198 489**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

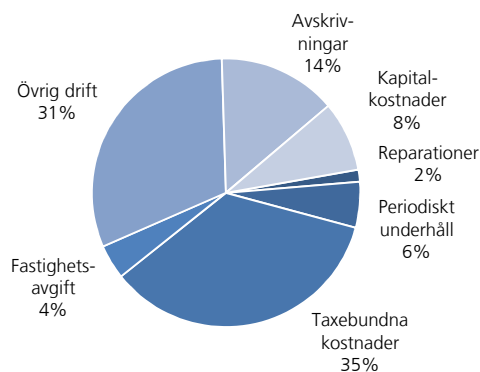
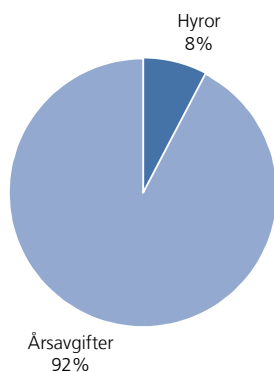
508 786 **422 020**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

86 766 **-1 345 602**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Målning av tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	917	917	918	872
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 905	1 905	2 400	1 798
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 532	4 574	4 618	4 657
Elkostnad/m ² totalyta	48	38	57	62
Värmekostnad/m ² totalyta	204	159	203	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	45	40	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	117	134	157
Soliditet (%)	76	76	77	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-1 426	-137	42
Nettoomsättning (tkr)	825	825	841	847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 897 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	26 933
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 354 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 931
summa balanserat resultat	-2 459 293

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

44 046
-2 415 247

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	824 856	824 856
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	181
Summa rörelseintäkter		824 856	825 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-502 249	-1 905 233
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 793	-128 270
Avskrivningar	Not 5	-113 982	-113 982
Summa rörelsekostnader		-731 024	-2 147 484
RÖRELSERESULTAT		93 833	-1 322 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	1 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 087	-104 688
Summa finansiella poster		-66 900	-103 116
ÅRETS RESULTAT		26 933	-1 425 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 6 15 827 343	15 933 320
Maskiner och inventarier	Not 7 9 339	17 344
Summa materiella anläggningstillgångar	15 836 682	15 950 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 836 682	15 950 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 490 251	417 963
Summa kortfristiga fordringar	490 251	417 963
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	51 506	4 057
Summa kassa och bank	51 506	4 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	541 757	422 020
SUMMA TILLGÅNGAR	16 378 440	16 372 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 719 117	14 719 117
Fond för yttre underhåll	Not 10	177 282	563 439
Summa bundet eget kapital		14 896 399	15 282 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 486 226	-1 446 819
Årets resultat		26 933	-1 425 564
Summa fritt eget kapital		-2 459 293	-2 872 383
SUMMA EGET KAPITAL		12 437 106	12 410 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 733 484	3 759 028
Summa långfristiga skulder		3 733 484	3 759 028
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	27 844	37 044
Leverantörsskulder		55 155	46 910
Skatteskulder		66 420	32 859
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	58 431	86 670
Summa kortfristiga skulder		207 850	203 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 378 440	16 372 684
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Fönster	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	761 467	761 467
	Hyror bostäder	60 959	60 959
	Hyror förråd	2 400	2 400
	Öresutjämning	29	30
		824 856	824 856

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1	181
		1	181

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	41 411	41 316
	Fastighetskötsel beställning	236	1 138
	Mattvätt/Hyrmattor	7 440	7 402
	Hissbesiktning	1 436	1 391
	Serviceavtal	969	1 938
	Förbrukningsmateriel	818	332
		52 309	53 516
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 219	6 338
	VVS	576	0
	Ventilation	5 375	3 299
	Hiss	4 325	17 600
	Vattenskada	0	15 113
		11 495	42 350
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	44 046	0
	Fasad	0	1 431 365
		44 046	1 431 365
	Taxebundna kostnader		
	El	43 455	33 881
	Värme	182 991	142 872
	Vatten	37 095	40 390
	Sophämtning/renhållning	14 245	13 568
	Grovsopor	2 298	2 570
		280 084	233 281
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 932	24 358
	Kabel-TV	14 546	31 182
	Bredband	48 276	56 322
		80 754	111 862
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 561	32 859
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	502 249	1 905 233
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	507	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	-200
	Föreningskostnader	481	987
	Styrelseomkostnader	6 533	6 633
	Förvaltningsarvode	75 335	62 408
	Administration	2 317	2 302
	Konsultarvode	7 500	46 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		114 793	128 270

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	75 586	75 586
	Förbättringar	30 391	30 391
	Inventarier	8 005	8 005
		113 982	113 982
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 258 061	17 258 061
	Utgående anskaffningsvärde	17 258 061	17 258 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 324 741	-1 218 764
	Årets avskrivningar enligt plan	-105 977	-105 977
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 430 718	-1 324 741
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 827 343	15 933 320
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 679 682	1 679 682
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		26 200 000	26 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 200 000	26 200 000
		26 200 000	26 200 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 926	163 926
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 926	163 926
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 582	-138 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 005	-8 005
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 587	-146 582
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 339	17 344
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	32 971	0
	Klientmedel hos SBC	457 280	417 963
		490 251	417 963

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 053 747	0	0	12 053 747
Upplåtelseavgifter	2 665 370	0	0	2 665 370
Fond för yttre underhåll	177 282	131 931	-518 088	563 439
S:a bundet eget kapital	14 896 399	131 931	-518 088	15 282 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 486 226	-131 931	-907 476	-1 446 819
Årets resultat	26 933	26 933	1 425 564	-1 425 564
S:a ansamlad förlust	-2 459 293	-104 998	518 088	-2 872 383
S:a eget kapital	12 437 106	26 933	0	12 410 173

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	563 439	580 983
Reservering enligt stadgar	131 931	45 351
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-518 088	-62 895
Vid årets slut	177 282	563 439

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	1 069 010	1 075 910	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,150 %	975 000	985 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,150 %	1 717 318	1 735 162	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		3 761 328	3 796 072	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 844	-37 044	
		3 733 484	3 759 028	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 622 108 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	7 210	15 948
	Förutbetalda avgifter och hyror	51 221	70 722
		58 431	86 670

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 3 2016



Anne Hultenberger
Ledamot



Arvid Jansson
Ledamot



Hassan Loo Satarvandi
Ledamot



Ulf Nilsson
Ledamot



Mikael Petersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2016



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm, org. nr 769601-0854

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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 skall 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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.

Revisors 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 revisionsd 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.

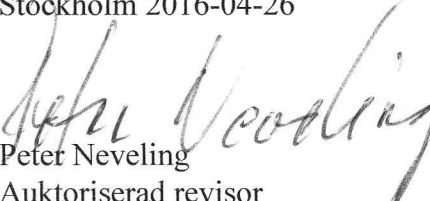
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 min uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2016-04-26


Peter Neveling
Auktoriserad revisor