

Årsredovisning

för

Brf Törnet 4

769601-6851

Räkenskapsåret

2015

Handwritten signatures in blue ink, including the letters "MS" and other illegible marks.

Styrelsen för Brf Törnet 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är daterade den 19 juni 2000.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Törnet 4 bildades den 8 september 1996 av de boende i fastigheten Törnet 4; Tegnérgatan 17 i Stockholm. Köpekontraktet för fastigheten tecknades den 31 januari 1997 med omedelbart tillträde.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 17 bostadsrätter samt 6 lokaler. Den totala boytan är 1 192 kvm och lokalytan 321,7 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna och fastighetsavgift med 1 243 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 770 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 313 000 kr och markvärde 32 770 000 kr. Värdeår är 1960.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

MS AW OLG

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning med Valvet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats den 9 december 1996.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 217 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen väljs årligen på föreningsstämma, vilken ska äga rum före april månads utgång. Efter ordinarie föreningsstämma 27 april 2015 bestod styrelsen av:

Ledamöter
Madeleine Grauers: ordförande och informationsfrågor
Andrés Uribe: sekreterare, juridik, lokalhyresgästfrågor
(lämnade i dec 2015)
Anders Wigg: ekonomi
Artur Utrata-Scholl: fastghetsteknik

Suppleant
Per Byström (sekreterare f.r.o.m jan 2016)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

Revisorer

Fredrik Löfstedt
Ordinarie

Per-Arne Kreiz
Revisorssuppleant

Valberedning

Pia Erixon
Sammankallande
Ingrid Widebäck

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "N-S" and "alla".

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En prioriterad uppgift för styrelsen under 2015 har varit att se till att Innovation Designs ombyggnad av bostadsrätterna sköts på ett fackmässigt sätt. Bygglovets blev inte klart förrän i mitten på mars varefter ombyggnationen satte i gång i början av maj. Styrelsen anlätade i samband med byggstarten en byggkonsult som representerar föreningen i byggmöten och som sakkunnig. Styrelsen beslutade att erbjuda Innovations Design att köpa uteplatser med det accepterades inte av Innovation Design. Då hade redan Innovation Design börjat gräva under sommaren varpå det uppkom ytterligare åtgärder på huset som behövde åtgärdas och som diskuteras under 2016 med Innovation Design.

Mycket tid har lagts på byggmöten och ett flertal kontakter med Innovation Design och dess medarbetare då vi inte tycker att de skött sig som de ska. Mycket har handlat om den neddamning som skett i trapphus och i intill liggande lägenheter.

Enligt avtal skulle lägenheterna vara färdiga efter 5 månader men slutbesiktning skedde i januari. Slutbesiktningen blev inte godkänd. Styrelsen tog beslut att ta juridisk hjälp för att kunna göra anspråk på vite vilket pågår under 2016. Arbete fortsätter in under 2016 att övervaka och kontrollera byggnationen.

Föreningsstämman beslutade vid extra stämman i december 2014 att renovera gårdshuset varpå styrelsen inhämtade offerter på renovering och återställande i fullgott skick och inväntar på att ombyggnationen av lägenheterna och utegården ska bli färdiga. Renoveringen kommer att sätta igång under våren 2016.

Styrelsen har även förhandlat nya hyresvillkor med bageriet Green Rabbit, som nu fått större yta i källarplan och ny toalett och duschrum.

Omförhandling av 1 lokalhyresgäst (den enda som var uppsägningsbar) gjordes under 2015 vilken innebar en hyreshöjning med 10%.

Styrelsen har sett till att kontrollera kakelugnarna i fastigheten och plomberat alla icke fungerande kakelugnar.

OVK-besiktning utfördes under 2015 utan större anmärkningar.

Föreningens ekonomiska förvaltare Björn Attersved på Bobeko valde att avveckla verksamheten vilket innebar att styrelsen letade ny ekonomisk förvaltare och efter inhämtande av offerter beslöt att anlita Fastum UBC Förvaltning.

Upphandling på elslingor i stuprören genomfördes. Inget beslutades då styrelsen ansåg det var för dyrt men efter ytterligare offerter kommer elslingor att installeras under 2016.

Därutöver har styrelsen arbetat med löpande uppgifter, kontakter med lokalhyresgäster, underhåll, mm. Styrelsen har även i övrigt arbetat utifrån den verksamhetsplan som antogs av stämman i april 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 5 (2) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	840	849	938	925
Resultat efter finansiella poster	149	128	-379	-29
Soliditet (%)	85	64	63	64

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 544 164
årets vinst	149 236
	-2 394 928

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

98 310

i ny räkning överföres

-2 493 238

-2 394 928

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

MS
FW
OLO

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	839 887	849 306
Övriga rörelseintäkter	2	32 619	74 339
Summa rörelseintäkter		872 506	923 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 380	-419 330
Övriga externa kostnader	4	-168 897	-215 589
Personalkostnader	5	-691	-691
Avskrivningar	6	-67 303	-67 303
Summa rörelsekostnader		-677 271	-702 913
Rörelseresultat		195 235	220 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 054	-93 150
Summa finansiella poster		-45 999	-92 963
Resultat efter finansiella poster		149 236	127 769
Årets resultat		149 236	127 769

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 893 957	11 422 051
Pågående nyanläggningar		0	441 434
Summa materiella anläggningstillgångar		11 893 957	11 863 485
Summa anläggningstillgångar		11 893 957	11 863 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	134 902	57 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 792	2 464
Summa kortfristiga fordringar		174 694	60 082
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 105 729	195 432
Summa kassa och bank		2 105 729	195 432
Summa omsättningstillgångar		2 280 423	255 514
SUMMA TILLGÅNGAR		14 174 380	12 118 999



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 380 408	10 182 633
Fond för yttre underhåll		75 696	75 696
Summa bundet eget kapital		14 456 104	10 258 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 544 164	-2 671 933
Årets resultat		149 236	127 769
Summa fritt eget kapital		-2 394 928	-2 544 164
Summa eget kapital		12 061 176	7 714 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 852 200	4 103 930
Summa långfristiga skulder		1 852 200	4 103 930
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	81 620
Förskott från kunder		79 000	79 000
Leverantörsskulder		72 186	7 612
Övriga skulder		30 777	28 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	79 041	104 442
Summa kortfristiga skulder		261 004	300 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 174 380	12 118 999
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 967 000	5 967 000
Summa ställda säkerheter		5 967 000	5 967 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M/S
AW
OAB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,75%

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	258 823	243 700
Hyror lokaler	581 064	605 606
	839 887	849 306

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Pantförskrivningsavgift	890	0
Överlåtelseavgift	8 655	2 880
Övr ej momspl ers. och intäkt	23 074	71 459
	32 619	74 339

MS
AW
all

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	60 800	62 212
Städning	9 574	0
Snöröjning/sandning	22 492	10 984
Reparationer	25 407	23 304
El	19 170	18 200
Värme	203 647	209 061
Vatten och avlopp	34 396	26 620
Avfallshantering	27 054	34 443
Försäkringskostnader	32 575	29 354
Skadedjurstillägg	2 964	2 824
Kabel-tv	2 301	2 328
	440 380	419 330

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/avgift	83 859	83 521
Revisionsarvode	2 200	2 200
Ekonomisk förvaltning	39 969	36 880
Övriga förvaltningskostnader	23 997	69 089
Övriga externa tjänster	14 242	19 269
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 630	4 630
	168 897	215 589

Övriga förvaltningskostnader avser bland annat sotning av kakelugnar.

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Sociala avgifter	691	691
	691	691

MS
An
OLO

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	9 320 299	9 320 299
Inköp	539 209	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 859 508	9 320 299
Ingående avskrivningar	-1 485 096	-1 417 793
Årets avskrivningar	-67 303	-67 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 552 399	-1 485 096
Redovisat värde mark	3 586 848	3 586 848
Utgående värde mark	3 586 848	3 586 848
Utgående redovisat värde	11 893 957	11 422 051
Taxeringsvärden byggnader	14 313 000	14 313 000
Taxeringsvärden mark	18 457 000	18 457 000
	32 770 000	32 770 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	2 513	2 851
Skattekonto	158	103
Andra kortfristiga fordringar	0	54 664
Avräkningskonto förvaltare	132 231	0
	134 902	57 618

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	36 006	2 464
Fastighetsskötsel	3 786	0
	39 792	2 464

MS
JW
CLB

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 913 860	2 268 773	75 696	-2 671 933	127 769
års resultat:	624 968	3 572 807		127 769	-127 769
Årets resultat					149 236
Belopp vid årets utgång	8 538 828	5 841 580	75 696	-2 544 164	149 236

Not 10 Skulder till kreditinstitut

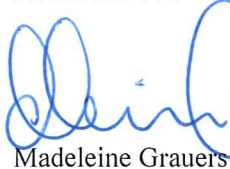
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,89	2016-04-28	1 852 200	1 864 800
SEB			0	820 750
SEB			0	500 000
SEB			0	300 000
SEB			0	700 000
Kortfristig del av lån			0	-81 620
			1 852 200	4 103 930

MS
TW
CAB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	641	2 182
Förutb hyror/avgifter, ej moms	42 231	52 008
Ekonomisk förvaltning	0	9 174
Värme	29 403	33 411
Avfallshantering	0	2 942
El	1 979	1 725
Städning	4 787	0
Övriga upplupna kostnader	0	3 000
	79 041	104 442

Stockholm den

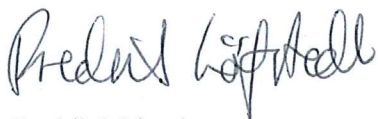

Madeleine Grauers



Artur Utrata-Scholl


Anders Wigg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-14



Fredrik Löfstedt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNET 4

Organisationsnummer 769601-6851

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Törnet 4 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har granskning skett för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-14



Fredrik Löfstedt
revisor