

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tibelius

769600-0616

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tibelius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Österskärs Pärla registrerades hos Bolagsverket 1993 men föreningen namnändrades 2005-02-24 till Bostadsrättsföreningen Tibelius och med säte i Norrtälje kommun, Stockholms län. Bostadsrättsföreningen har varit vilande från 1993 till namnändringen 2005. Föreningens ekonomiska plan undertecknades 2005-06-21 och intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2§ undertecknades 2005-06-30 av intygsgivarna.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter erhöles från Bolagsverket 2005-07-12.

Föreningens fastighet, Narstrand 1, består av 2 stycken bostadshus innehållande 29 stycken bostadslägenheter, med adress Tibeliusgatan 18 och 20, 761 31 Norrtälje. Inflyttning skedde den 1 september och 1 november 2006.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

3st 1 rum och kök

7st 2 rum och kök

13st 3 rum och kök

6st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens lån är fördelade på följande löptider; tom den 2018-09-30, 2016-10-30 och 2019-03-01.

Styrelsens sammansättning 2015:

Ordförande:	Stefan Nemeth
Ledamot:	Birgitta Nylander
Ledamot:	Britt-Marie Bergström
Sekreterare:	Birgitta Sämskar
Ledamot:	Mattias Ekman
Suppleant:	Lena Liljegren Texte

Allmänt om verksamheten under år 2015

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda möten.

Fastigheterna

Målning av garage, förråd och portar mot gatan.

Översyn och korrigerigering av takfläkten i port 20.

Sandlådan utanför hus nr 18 har tagits bort. Vi planerar tillsammans med hyresfastigheten hur en ny utformning ska se ut.

Filter till elementen i port nr 18 har delats ut gratis.

Service på pumparna har utförts. Ny operatör Bravida Sverige AB.

Nytt elavtal med Norrtälje Energi har tecknats på 1 år. Pris per kwh 43,63.

Reparation/rengöring av torktumlare har utförts.

Kommande åtgärder för 2016.

Inget planerat

Ekonomi

Löpande rapporter över vår ekonomi lämnas på varje styrelsemöte.

Budget/likviditetsrapport har upprättats för 2015.

Under 2015 har vår likviditet ökat med 94050:00, efter sänkning av räntan på lånet som omsattes i oktober 2014.

Utfall mot resultatbudget/likviditetsbudget för 2015 har utförts.

Avskrivningstakten på fastigheterna har höjts från 0,3% till 0,5%.

Ekonomi har varit stabil under år 2015, vilket vi fortsättningsvis kommer att sträva efter.

Fast styrelsearvode har fördelats till styrelsens ledamöter med 22000:00, samt 500 kronor/sammanträde under året.

Resultatbudget/likviditetsbudget för 2016 har upprättats.

Övrigt

3 st lägenheter har bytt ägare, lgh 2,3 och 20.

Vårstämningen utfördes den 9 maj, höststämningen den 10 oktober. Stort deltagande som vanligt och avslutades med kaffe och bullar.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 562	1 559	1 536	1 450
Resultat efter finansiella poster	-85	-90	74	-93
Soliditet (%)	63	63	63	63

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-177 924
årets förlust	-85 043
	-262 967
behandlas så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	52 050
i ny räkning överföres	-315 017
	-262 967

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 561 584	1 558 584
Övriga rörelseintäkter		130	23 056
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 561 714	1 581 640
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-593 641	-546 195
Övriga externa kostnader	4	-63 670	-61 168
Personalkostnader	5	-64 378	-60 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-227 590	-227 590
Summa rörelsekostnader		-949 279	-895 859
Rörelseresultat		612 435	685 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-697 480	-776 866
Summa finansiella poster		-697 478	-775 613
Resultat efter finansiella poster		-85 043	-89 832
Resultat före skatt		-85 043	-89 832
Årets resultat		-85 043	-89 832

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 265 633	49 493 223
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 265 633	49 493 223
Summa anläggningstillgångar		49 265 633	49 493 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 659	14 714
Övriga fordringar		8	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 432	8 022
Summa kortfristiga fordringar		15 099	22 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 889	564 480
Summa kassa och bank		735 889	564 480
Summa omsättningstillgångar		750 988	587 218
SUMMA TILLGÅNGAR		50 016 621	50 080 441

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 330 000	31 330 000
Yttre reparationsfond	11	425 400	373 350
Summa bundet eget kapital		31 755 400	31 703 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-177 924	-36 042
Årets resultat		-85 043	-89 832
Summa fritt eget kapital		-262 967	-125 874
Summa eget kapital		31 492 433	31 577 476
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	18 153 600	18 153 600
Summa långfristiga skulder		18 153 600	18 153 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 404	15 986
Skatteskulder		35 655	35 568
Övriga skulder		26 042	24 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	284 487	273 305
Summa kortfristiga skulder		370 588	349 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 016 621	50 080 441
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 288 000	19 288 000
Summa ställda säkerheter		19 288 000	19 288 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	1 474 884	1 474 434
Garage	54 000	53 250
Bilplatser	32 700	30 900
	1 561 584	1 558 584

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	164 499	163 742
Vatten och avlopp	114 402	90 062
Fastighetsförsäkring	25 095	24 108
Renhållning	31 500	30 672
Städning	28 121	25 717
Målning	160 000	0
Hiss	24 255	54 819
Trädgårdsmästare, gårdsskötsel	1 410	0
Snöröjning	14 582	17 417
Fastighetsskatt	17 632	18 023
Reparation och underhåll värmepump		20 329
Övrig fastighetskostnad	12 145	3 056
Dörrar		98 250
	593 641	546 195

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
Hammarbergs revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	3 620	5 750
	3 620	5 750

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	2	2
	5	5
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse	54 500	52 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 692	8 906
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 192	60 906

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Övriga räntekostnader	697 480	776 866
	697 480	776 866

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 518 000	50 518 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 518 000	50 518 000
Ingående avskrivningar	-1 024 777	-797 187
Årets avskrivningar	-227 590	-227 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 367	-1 024 777
Utgående redovisat värde	49 265 633	49 493 223
Taxeringsvärden byggnader	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	32 000 000	32 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 128	37 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 128	37 128
Ingående avskrivningar	-37 128	-37 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 128	-37 128
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald fastighets försäkringspremie	8 432	8 022
	8 432	8 022

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Yttre rep. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 330 000	-36 042	373 350	-89 832
Disposition av föregående års resultat:		-141 882	52 050	89 832
Årets resultat				-85 043
Belopp vid årets utgång	31 330 000	-177 924	425 400	-85 043

Not 11 Yttre reparationsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	373 350	321 300
Avsättning till yttre fond	52 050	52 050
	425 400	373 350

Not 12 Skuld till kreditinstitut

Lån	Ränta	Förfallodag	Skuldbelopp 2015	Skuldbelopp 2014
Stadshypotek 478394	2,20%	2018-09-30	5.700.000 kr	5.700.000 kr
Stadshypotek 478395	3,90%	2016-10-30	5.700.000 kr	5.700.000 kr
Stadshypotek 774920	5,20%	2019-10-30	6.753.600 kr	6.753.600 kr
Total skuld			18.153.600 kr	18.153.600 kr

Förfaller inom ett år 0 kr 0 kr

Not 13 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	18 153 600	18 153 600
	18 153 600	18 153 600


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	114 541	116 481
Upplupen elkostnad	17 311	13 053
Förutbetalda avgifter	147 635	138 771
Upplupen revisionskostnad	5 000	5 000
	284 487	273 305

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 23/2 2016


Britt-Marie Bergström


Stefan Nemeth

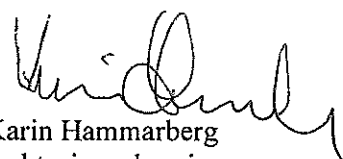

Birgitta Sämskar


Mattias Ekman


Birgitta Nylander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 24/2 2016


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tibelius

Org.nr 769600-0616

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tibelius för räkenskapsåret 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

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tibelius finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tibelius för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

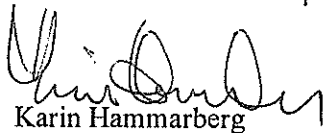
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrtälje 2016-02-24



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor