

Årsredovisning

för

Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Tulehöjden 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 registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 28 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 eller 6 våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4 901,5 kvm. Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättshavarna har underhållsansvar enligt Brf-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt eget lösöre.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör, såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 113 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 000 000 kr och markvärdet 37 000 000 kr. Värdeår är 2009. *KP*

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2016-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Mariés Puts och Städ AB i samråd med Brf Lötsjöhöjden. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på tre månader.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 november 2008.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 721 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut och i enlighet med underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10. Vid omförhandlingar av lånen har räntorna kunnat sänkas väsentligt vilket innebär en årlig kostnadsbesparing på ca 560 tkr.

Styrelse


Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Nilsson Patrik Fundin Anna Asp Barbro Fredriksson Maria Svensk José Herrera Lennart Rignér	Ordförande Vice ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Robert Gistvik	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Karin Pettersson
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie


Erik Davidsson Suppleant
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Martin Engdahl
Marie Jonsson
Martina Teodorsson

Hemsida

En hemsida, www.tulehojden.se, finns. Föreningen har ett e-postkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Två arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden bl a för att kratta löv och beskära buskar. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna. Under året har cykel- och barnvagnsförråden inventerats. Övergivna cyklar och barnvagnar har forslats bort. Automatiska dörrstängare har installerats i de tre portarna.

Styrelsen har, tillsammans med Lötsjöhöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

Föreningsstämmor har i mars och april beslutat att ändra stadgarna för att kunna ta ut avgifter vid andrahandsuthyrning och för att hantera de förändringar som krävs som en konsekvens av nya avskrivningsprinciper. Vidare har underhållsansvaret förtydligats. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2015-08-01.

Styrelsen har, mot bakgrund av det positiva kassaflödet, beslutat att lämna en avgiftsfri månad i april 2016.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är god. Inget större underhåll för de närmaste åren är planerat.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

Under hösten 2015 har de två cykelförråden försetts med väggar till en kostnad av 40 353 kr för att förhindra insyn och att regn, snö och löv kommer in i förråden. OVK-besiktning har utförts under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (100) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 10 (8) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 54 535 kr (46 395 kr) per kvm. Ingen lägenhet är f n uthyrd i andra hand.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna och föreningens ordförande är medlem i Bostadsrätternas fullmäktige samt revisorssuppleant. *MP*

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Kassaflöde från verksamheten	1 048	860	468	625	546
Nettoomsättning	3 735	3 723	3 654	3 652	3 522
Resultat efter finansiella poster	129	-120	148	197	504
Avskrivningar	1 050	1 049	287	280	194
Eget kapital	154 956	154 888	154 925	154 776	154 513
Soliditet (%)	79,35	78,57	77,75	77,74	77,75
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	3,37	3,64	3,64	3,22
Lån per kvm boyta (kr)	8 100	8 468	8 876	8 876	8 876
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,33	21,05	21,83	21,84	21,89
Årsavgift per kvm (kr)	721	715	700	700	679
Taxeringsvärde	113 000	113 000	113 000	94 000	94 000
Amortering av lån	1 800	2 003	0	0	2 000

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld under året.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens lån i relation till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet. *MP*

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	1 111 751
årets vinst	129 273
	1 241 024

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	303 000
i ny räkning överföres	938 024
	1 241 024

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafloresanalys med tilläggsupplysningar. *MS*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 735 477	3 723 391
Övriga rörelseintäkter		2	164 268
Summa rörelseintäkter		3 735 479	3 887 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 418 360	-1 311 643
Övriga externa kostnader	4	-181 744	-137 415
Personalkostnader och arvoden	5	-90 721	-89 746
Avskrivningar		-1 050 572	-1 048 554
Summa rörelsekostnader		-2 741 397	-2 587 358
Rörelseresultat		994 082	1 300 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		940	5 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 749	-1 425 426
Summa finansiella poster		-864 809	-1 420 415
Resultat efter finansiella poster		129 273	-120 114
Årets resultat		129 273	-120 114

EP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	194 610 921	195 621 140
Summa materiella anläggningstillgångar		194 610 921	195 621 140
Summa anläggningstillgångar		194 610 921	195 621 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	601 597	1 274 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 538	83 179
Summa kortfristiga fordringar		692 135	1 357 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 972	111 222
Summa kassa och bank		9 972	111 222
Summa omsättningstillgångar		702 107	1 468 607
SUMMA TILLGÅNGAR		195 313 028	197 089 747

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 362 450	152 362 450
Fond för yttre underhåll		1 369 874	1 071 874
Summa bundet eget kapital		153 732 324	153 434 324
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 111 751	1 529 865
Årets resultat		129 273	-120 114
Summa fritt eget kapital		1 241 024	1 409 751
Summa eget kapital		154 973 348	154 844 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 700 000	41 500 000
Summa långfristiga skulder		39 700 000	41 500 000
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		10 122	10 122
Leverantörsskulder		134 579	199 700
Skatteskulder		36 639	0
Övriga skulder		20 605	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	437 735	533 850
Summa kortfristiga skulder		639 680	745 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 313 028	197 089 747
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		45 503 000	45 503 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 120 år

I samband med införandet av Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar har föreningen övergått från progressiv avskrivningsplan på 100 år till en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningen bedömer att fastigheten är i gott skick och att upprättad underhållsplan efterföljs och att det därför finns anledning att förlänga avskrivningstiden till 120 år från fastighetens färdigställande.

Likviditetsanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	129 273	-120 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 050 572	1 048 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 179 845	928 440
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-2 000	2 323
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 372	9 783
Förändring av leverantörsskulder	-65 120	-40 479
Förändring av kortfristiga skulder	-38 873	-39 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 066 480	860 558
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-40 353	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 353	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	39 480
Förändring långfristiga skulder	-1 800 000	-2 003 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-1 963 520
Årets kassaflöde	-773 873	-1 102 962
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	1 383 106	2 486 068
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	609 233	1 383 106

BP

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 531 984	3 506 191
Hysesintäkter	203 493	217 200
	3 735 477	3 723 391

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	40 908	42 164
Trädgårdsskötsel	105 366	88 744
Städning	58 540	59 688
Hyra av entrémattor	10 124	9 888
Snöröjning/sandning	58 316	67 744
Hisskostnader	23 657	23 047
Löpande reparationer	52 597	31 180
Hissreparationer	6 601	59 181
Trädgård och utemiljö	26 392	2 196
Underhåll dörrar	0	8 125
Planerat underhåll	18 000	0
OVK-besiktning	24 000	0
Fastighetsel	79 246	76 882
Fjärrvärme	431 422	426 476
Vatten och avlopp	108 733	109 091
Avfallshantering	100 858	89 221
Försäkringskostnader	62 052	59 815
Bredband	183 312	136 252
Förbrukningsmaterial	25 952	16 195
Övrigt	2 284	5 754
	1 418 360	1 311 643

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	36 639	0
Telefon & porto	4 615	4 452
Revisionsarvode	17 838	17 500
Ekonomisk förvaltning	94 560	90 749
Bankkostnader	3 750	3 250
Medlems-/Föreningsavgifter	5 860	5 860
Övriga administrationskostnader	18 482	15 604
	181 744	137 415

MS

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	70 500	69 500
Sociala avgifter	20 221	20 246
	90 721	89 746

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	121 662 000	121 662 000
Inköp	40 353	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 702 353	121 662 000
Ingående avskrivningar byggnad	-2 126 860	-1 078 306
Årets avskrivningar	-1 050 572	-1 048 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 177 432	-2 126 860
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående redovisat värde	194 610 921	195 621 140
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	113 000 000	113 000 000

MR

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	2 336	2 322
Avräkningskonto förvaltare	599 261	1 271 884
	601 597	1 274 206

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	10 514	9 484
Entrémattor	2 546	2 486
Ekonomisk förvaltning	23 921	25 063
Bredband	45 885	45 828
Hemsida	0	318
Avfallshantering	1 812	0
Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 860	0
	90 538	83 179

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 245 000	117 450	1 071 874	1 529 865	-120 114
Disposition av föregående års resultat			298 000	-418 114	120 114
Årets resultat					129 273
Belopp vid årets utgång	152 245 000	117 450	1 369 874	1 111 751	129 273

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	4,08	2015-06-01	0	13 000 000
Stadshypotek	3,26	2015-09-01	0	15 000 000
Stadshypotek	1,57	2015-03-02	0	13 500 000
Stadshypotek	0,99	2018-12-01	12 000 000	0
Stadshypotek	0,79	2016-12-01	13 300 000	0
Stadshypotek	0,99	2018-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek	0,79	2017-12-01	13 000 000	0
Stadshypotek	0,79	2016-12-01	400 000	0
			39 700 000	41 500 000

Vid omförhandlingar av lån gjordes engångsamorteringar med 1 800 000 kr.

RS

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	8 200	4 982
Fastighetsel	8 734	7 655
Fjärrvärme	0	61 682
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Räntekostnader	28 008	88 569
Förskottsbetalda avgifter och hyror	324 136	286 013
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	10 997	10 997
Avfallshantering	0	2 530
Snö- och halkbekämpning	5 660	19 423
	437 735	533 851

Sundbyberg 2016-03-15

Lars Nilsson

José Herrera

Barbro Fredriksson

Patrik Fundin

Anna Asp

Lennart Rignér

Maria Svensk

Min revisionsberättelse har lämnats 11/4 2016

Karin Pettersson

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tulehöjden org. nr. 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden 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

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 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 dess 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 en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tulehöjden 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 mina uttalanden.

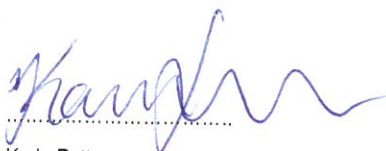
Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor på BoRevision som ej är vald av stämman ersätter den av stämman valda revisorn som avslutat sin tjänst på BoRevision och därmed avgått som revisor.

Stockholm den 11/4 2016



Karin Pettersson
BoRevision AB