

Årsredovisning för

Brf Alviks Torn

769624-7795

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alviks Torn, 769624-7795, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-04-30 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-05-15, föreningens stadgar registrerades 2012-05-15. Ekonomisk plan registrerades 2014-07-14. Stadgeändring gjordes och registrerades 2013-11-01. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades 2015-08-27.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Racketen 11, 2012-12-20. Fastigheterna består av ett flerbostadshus med 151 bostadslägenheter samt 6 lokaler. Total BOA ca 13 632 m².

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2013-07-02. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-12-20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-10-01. Av bostadsrättsföreningens 151 bostadslägenheter var 151 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Kurt Stener	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bentzer	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bournier	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-19.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 249 medlemmar, varav 5 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 34 bostadslägenheter överlåtits, 51 medlemmar har utträtt och 51 medlemmar har beviljats medlemskap.

Myo

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	878 213	-	-	-
Balansomslutning	897 896 261	882 773 891	468 588 298	251 567 336
Resultat efter finansiella poster	175 193	-	-	-
Soliditet, %	84	38	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	175 193
Att disponera	175 193

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balans i ny räkning	175 193
Att disponera i ny räkning	175 193

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-12-01.

MSD

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	878 213	-
Summa rörelseintäkter		878 213	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2,3	-212 866	-
Avskrivningar	4	-383 681	-
Summa rörelsekostnader		-596 547	-
Rörelseresultat		281 666	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-106 473	-
Summa finansiella poster		-106 473	-
Resultat efter finansiella poster		175 193	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		175 193	-
Skatter			
Årets resultat		175 193	-

1750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	872 116 319	729 850 000
Summa materiella anläggningstillgångar		872 116 319	729 850 000
Summa anläggningstillgångar		872 116 319	729 850 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	13 036 507	151 712 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	231 616	-
Summa kortfristiga fordringar		13 268 123	151 712 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 511 820	1 211 169
Summa kassa och bank		12 511 820	1 211 169
Summa omsättningstillgångar		25 779 943	152 923 891
SUMMA TILLGÅNGAR		897 896 262	882 773 891

2016

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		496 204 987	176 124 680
Upplåtelseavgifter		261 382 013	158 681 118
Summa bundet eget kapital		757 587 000	334 805 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		175 193	-
Summa fritt eget kapital		175 193	-
Summa eget kapital		757 762 193	334 805 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	118 961 112	-
Summa långfristiga skulder		118 961 112	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	597 888	370 753 156
Leverantörsskulder		66 934	12 007 538
Skatteskulder		1 876 000	1 052 000
Övriga skulder	9	15 791 419	163 346 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 840 716	808 697
Summa kortfristiga skulder		21 172 957	547 968 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		897 896 262	882 773 891

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	119 559 000	114 913 000
Summa ställda säkerheter	119 559 000	114 913 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

11/10

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ärsavgifter	693 506	-
Debiterad el	55 941	-
Lokalhyror	118 883	-
Renhållning mm lokaler	983	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 900	-
Öresavrundning	-	-
Summa	878 213	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-12-01.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Städning	23 156	-
Hiss	1 608	-
Förbrukningsmaterial	40	-
Fastighetsskatt	-15 369	-
Värme	153 769	-
Vatten och avlopp	19 608	-
Sophämtning	541	-
Fastighetsförsäkring	6 253	-
Revisionsarvode	18 125	-
Teknisk förvaltning	3 438	-
Bankkostnader	330	-
Kundförluster	1 367	-
Summa	212 866	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-12-01.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 170 783 kr, föregående års arvode var 51 563 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 850 000	465 350 000
-Nyanskaffningar	79 650 000	264 500 000
	809 500 000	729 850 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-383 681	-
Redovisat värde vid årets slut	809 116 319	729 850 000
Varav byggnader	552 116 319	472 850 000
Varav mark	320 000 000	257 000 000
Summa	872 116 319	729 850 000

Fastighetsbeteckning Racketen 11

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 272 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	176 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	96 000 000	96 000 000
Summa	272 000 000	167 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 872 500 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	1 902 411	151 617 633
Fordran Peab Bostad AB	-	95 089
Saldo skattekonto	11 134 096	-
Summa	13 036 507	151 712 722

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	56 276	-
El-intäkt bostäder okt-dec 2015	167 822	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Sophämtning	5 648	-
Bankavgift	750	-
Summa	231 616	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	176 124 680	158 681 118	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	320 080 307	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	102 700 895	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	175 193
Summa	496 204 987	261 382 013	-	-	175 193

12/10

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank - 397-9		Byggnadskreditiv	-	255 850 156
Swedbank - 976-6		Byggnadskreditiv	-	114 903 000
Swedbank Hypotek AB 2857048983	0,92%	Rörlig	39 853 000	-
Swedbank Hypotek AB 2857048991	1,56%	18-11-23	39 853 000	-
Swedbank Hypotek AB 2857049007	2,10%	20-11-25	39 853 000	-
Summa			119 559 000	370 753 156
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	597 888	2 391 552	-	2 989 440
Skulder till kreditinstitut	-	-	116 569 560	116 569 560
Summa	597 888	2 391 552	116 569 560	119 559 000

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till medlemmar	-	163 346 702
Skuld till Peab Bostad AB	15 676 373	-
Momsskuld Skatteverket	60 972	-
Depositionsavgifter	54 074	-
Summa	15 791 419	163 346 702

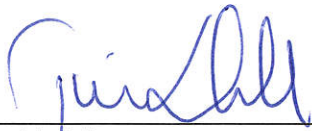
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	2 558 074	794 054
Revisionsarvode	18 125	14 237
Upplupen ränta	106 473	-
Värme	153 769	-
Teknisk förvaltning	3 438	-
Bankavgift	837	406
Summa	2 840 716	808 697

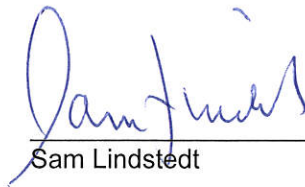
12/10

Underskrifter

Stockholm 2016 -04-11



Toni Lahdo

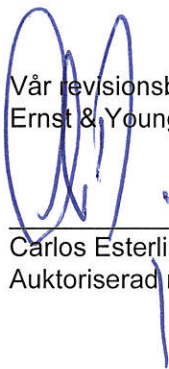


Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alviks Torn, org.nr 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alviks Torn 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 Alviks Torn 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.

Revisorernas 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor