

Årsredovisning
för
Brf Tonsättaren

716401-2945

Räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30



Styrelsen för Brf Tonsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-05-23.

Föreningens fastighet, Valsätra 63:1 bebyggdes 1983-84 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5st bostadshus innehållande 95 lägenheter och 36 st 2-vånings radhus, totalt 131 st lägenheter.

Dessutom finns 79 st garage och 23 st p-platser med el och 36 utan..

Lägenhetsfördelning:

35	st 2 rum och kök
35	st 3 rum och kök
29	st 4 rum och kök
32	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 11 497,9 kvm

Total yta: 12 253,9 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-24 bestått av:

Ordinarie	Kent Lindberg	Ordf.
	Sven Malmström	Vice ordf.
	Karin Wälivaara Ramstedt	
	Lars Kanon	
	Katarina Kyllmar	

Suppleanter Joel Åhlén
 Vanda Lönngren

Fram till föreningsstämman var Magnus Poulsen och Mattias Fridegård ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie Per Hammar KPMG
 Malin Härdell KPMG

Valberedning

Eva von Post
Gun Johansson-Öhrnell
Anette Malmström

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen var fram till februari 2014 Mattias Lindgren.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetskötseln har ombesörjts av Sven Lindberg. Trappstädningen av Fejax AB.

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 131 048 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 877 383 kronor, varav större delen avser byte fläktaggregat.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 193 medlemmar, avgående 7 st och tillkommande 8 st, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 194 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningen har under året inte höjt årsavgifterna. Någon höjning är för närvarande inte aktuell. Genomsnittlig avgift per 2015-07-01 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning (tkr)	7 295	7 291	7 298	7 301
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	835	998	1 720
Soliditet (%)	25	24	22	21
Kassalikviditet (%)	181	194	168	140
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	226	800	1 200	500
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	9 138	8 912	8 112	6 912
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	624	624	624	624
Lån kronor per kvm yta	2 940	3 030	3 079	3 128

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 851 585
årets vinst	200 931
	2 052 516
disponeras så att i ny räkning överföres	2 052 516
	2 052 516

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

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 295 034	7 291 390
Övriga rörelseintäkter		1 982	8 769
Summa rörelseintäkter		7 297 016	7 300 159
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 854 452	-4 120 824
Övriga externa kostnader	5	-450 224	-307 601
Personalkostnader	6	-373 025	-381 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 127	-513 877
Summa rörelsekostnader		-6 178 828	-5 323 458
Rörelseresultat		1 118 188	1 976 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 024	37 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 281	-1 179 401
Summa finansiella poster		-917 257	-1 141 806
Resultat efter finansiella poster		200 931	834 895
Resultat före skatt		200 931	834 895
Årets resultat		200 931	834 895

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 698 284	46 167 737
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	221 716	253 390
Summa materiella anläggningstillgångar		45 920 000	46 421 127
Summa anläggningstillgångar		45 920 000	46 421 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	-479
Övriga fordringar	9	3 174 865	3 603 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 447	179 475
Summa kortfristiga fordringar		3 304 312	3 782 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 176 627	1 171 964
Summa omsättningstillgångar		4 480 939	4 954 111
SUMMA TILLGÅNGAR		50 400 939	51 375 238

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		9 137 548	8 911 548
Summa bundet eget kapital		10 435 050	10 209 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 851 585	1 242 690
Årets resultat		200 931	834 895
Summa fritt eget kapital		2 052 516	2 077 585
Summa eget kapital		12 487 566	12 286 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 431 070	36 531 086
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 008	600 000
Leverantörsskulder		170 038	295 683
Skatteskulder		32 135	34 189
Övriga skulder	13	946 472	870 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	733 650	756 805
Summa kortfristiga skulder		2 482 303	2 557 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 400 939	51 375 238
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		55 033 000	55 033 000
Summa ställda säkerheter		55 033 000	55 033 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 262 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 889 173 (28 889 173) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 226 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	281 110	276 144
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Hysesbortfall ./.	-15 120	-13 822
Avsättning inre reparationsfond ./.	-145 300	-145 300
El kabel-tv	-624	-600
Övriga ersättningar och intäkter	1 982	8 324
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	445
	7 297 016	7 300 159

Not 3 Underhållskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Löpande reparationer	206 446	405 254
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 877 383	818 712
	2 083 829	1 223 966

Not 4 Driftkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	95 796	95 796
Obligatorisk ventilationskontroll	0	59 985
Besiktning / Serviceavtal	82 960	62 609
Yttre skötsel / Snöröjning	3 663	80 945
Fastighetsel	251 250	331 879
Uppvärmning	1 112 703	1 092 467
Vatten	317 187	346 031
Sophämtning	191 540	195 320
Fastighetsförsäkring	163 695	157 362
Självrisk/reparation försäkringskador	70 948	0
Kabel-TV / Internet	86 628	85 214
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	394 253	389 250
	2 770 623	2 896 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Administration, kontor och övrigt	57 711	25 583
Revisionsarvode	19 375	13 750
Förvaltningsarvode	115 268	121 688
Övriga externa tjänster/kostnader	101 094	15 474
Övriga förbrukningsinventarier/material	156 776	131 105
	450 224	307 600

Not 6 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	81 723	69 999
Löner till fastighetsskötare	142 433	136 697
Löner övriga	400	0
Löner/ arvode vicevärd	59 710	78 000
Sociala avgifter	86 689	94 776
Övriga personalkostnader	2 071	1 684
	373 026	381 156

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.

Not 7 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 112 273	44 112 273
Ingående anskaffningsvärden mark	13 306 000	13 306 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 418 273	57 418 273
Ingående avskrivningar	-11 250 536	-10 781 083
Årets avskrivningar	-469 453	-469 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 719 989	-11 250 536
Utgående redovisat värde	45 698 284	46 167 737
Taxeringsvärden byggnader	57 765 000	58 717 000
Taxeringsvärden mark	25 367 000	21 731 000
	83 132 000	80 448 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	430 738	430 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 738	430 738
Ingående avskrivningar	-177 348	-132 924
Årets avskrivningar	-31 674	-44 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 022	-177 348
Utgående redovisat värde	221 716	253 390

Installation 3 st manglar 50 250 kr. Färdigavskriven 2011/2012.
Inköp 3 st torkskåp 63 750 kr. Färdigavskriven 2013/2014.
Inköp traktor 316 738 kr. Avskrivning 31 674 kr/år. År 3/10.

Not 9 Övriga fordringar

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkning skattekonto	2 842	1 043
Andra kortfristiga fordringar	20 313	-60
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 151 710	3 602 168
	3 174 865	3 603 151

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	41 566	38 995
Upplupna ränteintäkter	1 879	11 012
Förutbetald kabel-TV	21 785	21 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 216	107 940
	129 446	179 476

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	8 911 548	1 242 690	834 895
Reservering yttre rep.fond		226 000	-226 000	
Disposition av föregående års resultat:			834 895	-834 895
Årets resultat				200 931
Belopp vid årets utgång	1 297 502	9 137 548	1 851 585	200 931

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfond har skett med 226 000 / 0 kronor.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Swedbank	1,173	3 månader	5 738 000	5 738 000
Swedbank	1,005	3 månader	4 062 500	4 812 500
Swedbank	1,173	3 månader	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,64	2019-02-25	6 400 000	6 500 000
Stadshypotek	3,16	2018-01-30	13 830 578	14 080 586
			36 031 078	37 131 086
Kortfristig del av långfristig skuld			-600 008	-600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 031 038 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Inre reparationsfond	906 790	863 113
Mervärdesskatt	1 250	-4 472
Källskatter	19 988	5 910
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	18 444	6 189
Avräkning autogiro	0	100
	946 472	870 840


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna sociala avgifter	163	1 244
Upplupna räntekostnader	50 084	76 736
Förskottsbetalda hyror och avgifter	579 033	552 348
Upplupna uppvärmningskostnader	63 819	62 510
Upplupna elavgifter	23 922	37 928
Upplupna renhållningsavgifter	0	938
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 372	5 100
	733 649	756 804

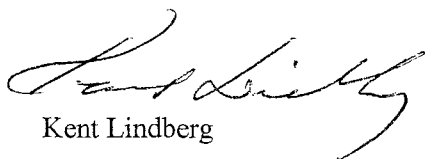
Uppsala den 2015-08-27



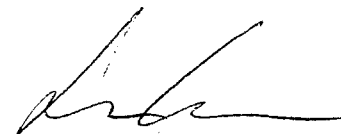
Karin Wälivaara Ramstedt



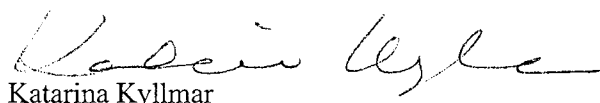
Sven Malmström



Kent Lindberg

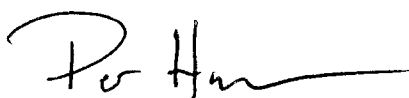


Lars Kanon



Katarina Kyllmar

Min revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2015



Per Hammar
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tonsättaren, org. nr 716401-2945

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonsättaren för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 Bostadsrättsföreningen Tonsättarens finansiella ställning per den 30 juni 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 Bostadsrättsföreningen Tonsättaren för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust 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 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 mitt uttalande.

Uttalanden

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

Uppsala den 15/10 2015

Per Hammar
Auktoriserad revisor