

Årsredovisning

för

BF Thuleborg Upa

702002-4035

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för BF Thuleborg Upa, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1919-08-16. Nuvarande stadgar registrerades 2013-05-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1891 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totala lägenhetsyta är 1892 kvadratmeter.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd År

Rörstambyte 2008 - Avslutades i januari 2009

Fönsterrenovering 2010 - Avslutades under 2011

Värmepanna 2012 - Avslutades under 2012

Injustering värmesystem 2013 - Fortsätter under 2016

Renovering av gatuhusets fasad mot innergård 2014 - 2015

Reparationer av ytter- och källardörrar,

dörrmattor samt husens entréer 2014 – Fortsätter under 2016

Planerade åtgärder

Fortsätter med injustering av värmesystem.

Fortsätter med reparationer av ytter- och källardörrar, dörrmattor samt husens entréer.

Målning av gårdshusets och gatuhusets tak.

Förvaltning

Teknisk förvaltning Styrelsen har anlitat olika vid behov

Lägenhetsförteckning Bokoredo AB

Ekonomisk förvaltning Bokoredo AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ann-Sofie Bourghardt – Styrelseledamot, ordförande
Hanna Seiz- Styrelseledamot, kassör
Johan Königsson - Styrelseledamot, sekreterare
Pär Andersson - Suppleant
Magnus Ganslandt - Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Grant Thornton (valdes extrastämma 160202) Ordinarie Extern. Huvudansvarig: Per Lundfors
Madeleine Åkerman Ordinarie Intern
Eva Norén Suppleant Intern

Valberedningen

Göran Fredriksson Sammankallande
Eva Turup
Stefan Ottosson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med injusteringen av värmesystemet fortlöpt. Arbetet inleddes med bolaget Aktea under 2013 i syfte att få en jämnare temperaturfördelning i föreningen och säkerställa energi- och kostnadsbesparingar som värmepannan, installerad 2012, möjliggör. Aktea har gjort ett antal injusteringar under året och Trio VVS har utfört byte av ventiler och termostater, men arbetet kommer att fortgå även under 2016 för att säkerhetsställa att samtliga lägenheter får en tillfredsställande temperatur.

Under senhösten genomfördes en brandskyddskontroll där samtliga eldstäder och kakelugnar besiktigades av Skfm Lars Sundström AB. Besiktningen resulterade i att 3 medlemmar fick eldningsförbud till dess att åtgärder vidtagits.

Under året omförhandlades ett av föreningens lån vilket resulterade i lägre räntekostnader.

De sedan 2014 pågående mindre reparationsarbetena av ytter- och källardörrar, dörmattor samt viss uppfräschning av husens entréer beräknas kunna avslutas under våren 2016.

Under en renovering av badrum i gathuset orsakades en vattenläcka som drabbade underliggande och närliggande lägenheter. Skadan belastar inte föreningens försäkring då det var byggföretaget som vållade skadan. Fuktmätningar kommer att utföras.

Planerade händelser under kommande räkenskapsår

Under 2016 kommer föreningens lån omförhandlas. Styrelsen har beslutat att lägga om lånen till rörlig ränta vilket kommer att sänka föreningens räntekostnader avsevärt. Styrelsen planerar att fortsätta med de påbörjade åtgärderna för att förbättra temperaturfördelningen i föreningen. Delar av detta arbete kommer bekostas av Aktea som en garantiåtgärd. I föreningens underhållsplan är de närmast liggande åtgärderna en målning av taken.

P

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsyta	662	662	645	629	599
Lån/kvm bostadsyta	4 327	4 385	4 461	4 550	4 379
Elkostnad/kvm totalyta	14,0	11,0	12,0	11,0	11,0
Värmekostnad/kvm totalyta	131	120	156	160	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	19	19	17	16
Nettoomsättning	1 254	1 253	1 220	1 187	1 130
Resultat efter finansiella poster	-29	-9	106	-84	128
Soliditet (%)	-3,9	-3,6	-3,3	-4,6	0,0

Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter var oförändrade under 2015. Ingen förändring av årsavgifterna är planerad 2016. Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1888 kvm bostäder.

Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter - 662 kr

Övriga intäkter - 10 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer - 25 kr

Taxebundna kostnader - 191 kr

Fastighetsskatt - 18 kr

Övrig drift - 52 kr

Avskrivningar - 115 kr

Kapitalkostnader - 103 kr

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016

För hyreshus blir avgiften 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 325 895
årets förlust	-28 528
	-1 354 423
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 354 423
	-1 354 423

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

PL

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och övriga intäkter	1	1 253 540	1 252 824
Övriga rörelseintäkter	1	18 621	0
Summa rörelseintäkter		1 272 161	1 252 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3, 4	-734 187	-666 728
Förvaltningskostnader	5	-106 548	-107 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-218 503	-178 293
Summa rörelsekostnader		-1 059 238	-952 654
Rörelseresultat		212 923	300 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter		222	3
Räntekostnader		-241 673	-309 034
Summa finansiella poster		-241 451	-309 031
Resultat efter finansiella poster		-28 528	-8 861
Resultat före skatt		-28 528	-8 861
Årets resultat		-28 528	-8 861

pu

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	7 734 474	7 952 977
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 734 474	7 952 977
Summa anläggningstillgångar		7 734 474	7 952 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		173 169	137 614
Övriga fordringar		63 259	57 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 960	7 301
Summa kortfristiga fordringar		252 388	202 196

Kassa och bank

Kassa och bank		352 769	206 337
Summa kassa och bank		352 769	206 337
Summa omsättningstillgångar		605 157	408 533

SUMMA TILLGÅNGAR

8 339 631

8 361 510

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda Insatser

148 000

148 000

Reservfond

2 500

2 500

Fond för yttre underhåll

875 529

875 529

Summa bundet eget kapital

1 026 029

1 026 029

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 325 895

-1 317 034

Årets resultat

-28 528

-8 862

Summa fritt eget kapital

-1 354 423

-1 325 896

Summa eget kapital

-328 394

-299 867

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 152 000

8 296 000

Summa långfristiga skulder

8 152 000

8 296 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 576

8 878

Övriga skulder

10 216

940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

450 232

355 558

Summa kortfristiga skulder

516 025

365 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 339 631

8 361 510

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

8 620 000

8 620 000

Summa ställda säkerheter

8 620 000

8 620 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent/år tillämpas.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Tvättstuga	20 år
Stambyte	40 år
Markanläggningar	21 år
Maskiner	5 år
Inventarier	30 år
Värmepanna	25 år
Byggnad	50 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och övriga intäkter

	2015	2014
Årsavgifter	1 253 539	1 252 823
Försäkringsersättning	18 622	
	1 272 161	1 252 823

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fasad	0	113 654
Reparationer och underhåll	166 375	0
Snöröjning/sandning	14 000	0
Städning	36 786	25 652
Hiss	22 112	43 510
Försäkringar	22 501	21 660
Övriga fastighetsförbättringar	77 420	121 495
	339 194	325 971

Not 3 Taxebundna kostnader

	2015	2014
El	26 890	20 184
Värme	248 895	226 756
Vatten	72 695	34 960
Sophämtning	7 354	20 370
Grovsopor	5 598	5 628
	361 432	307 898

Not 4 Fastighetsskatt/Kommunalavgift

	2015	2014
Fastighetsskatt/Kommunalavgift	33 561	32 859
	33 561	32 859

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	15 375	21 550
Redovisningstjänster	49 319	64 626
Övrigt	41 854	21 457
	106 548	107 633

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Förbättringar	163 437	163 437
Markanläggning	0	0
Värmepanna	14 856	14 856
Byggnad	40 210	0
	218 503	178 293

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Ingående avskrivningar	-1 147 909	-969 616
Årets avskrivningar	-218 503	-178 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 366 412	-1 147 909
Utgående redovisat värde	7 734 474	7 952 977
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	42 400 000	42 400 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 306	257 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 306	257 306
Ingående avskrivningar	-257 306	-257 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 306	-257 306
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Hiss kostnader	8 365	
Försäkring	7 595	7 301
	15 960	7 301

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 000	2 500	875 529	-1 317 035	-8 861
Disposition av föregående års resultat:				-8 861	8 861
Årets resultat					-28 528
Belopp vid årets utgång	148 000	2 500	875 529	-1 325 896	-28 528

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Östgöta Enskilda Bank	4,040	2016-03-29	2 400 000	2 400 000
Östgöta Enskilda Bank	4,040	2016-03-18	1 572 000	1 716 000
Östgöta Enskilda Bank	0,943	Rörligt	4 180 000	4 180 000
			8 152 000	8 296 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

144 000

144 000

Skulder som förfaller inom 2-5 år från Balansdagen 576.000 kr

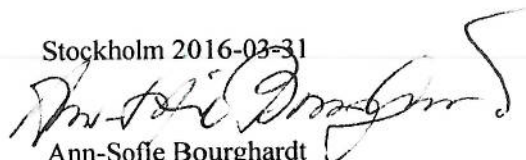
Skulder som förfaller för betalning senare än fem år efter balansdagen 7.577.000 kr

pl

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Exetern Revisor	15 000	15 000
Värme	20 000	20 000
Vatten	6 000	-6 000
El	2 000	2 000
Räntor	46 674	0
Amortering	36 000	0
Övrigt	12 470	13 410
Förutbetalda hyror Q1 2016	312 088	312 088
	450 232	356 498

Stockholm 2016-03-31

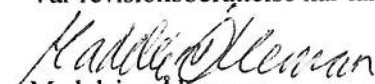

Ann-Soffie Bourghardt
Ordförande


Hanna Seiz

Johan Königsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-31 04-06


Madeleine Akerman
Förtroende vald revisor


Per Lundfors
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Thuleborg utan personlig ansvarighet,
org.nr 702002-4035

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Thuleborg utan personlig ansvarighet 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Bostadsföreningen Thuleborg utan personlig ansvarighet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

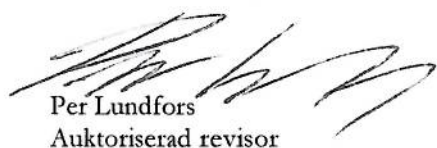
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 april 2016



Per Lundfors
Auktoriserad revisor



Madeleine Åkerman
Lekmannarevisor