

Årsredovisning 2013
Bostadsrättsföreningen Torsborg



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning." enligt stadgarna antagna vid föreningens ordinarie stämma 4 mars 1997 och registrerade hos Bolagsverket 15 december 1997.

Föreningen registrerades 22 juni 1938 och förvärvade fastigheten 7 juli 1938.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Bikupan 15, Torsgatan 70 i Matteus församling, Stockholm. Huset byggdes 1925 och består av 24 lägenheter upplåtna åt medlemmarna. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	1 rok	2 rok
4 st	10 st	10 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 186 m² lägenhetsyta. Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2013-12-31 var 27.000.000 kronor, varav 11.200.000 kr utgör byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I samband med bygget av Citybanan för pendeltågstrafiken har Lantmäterimyndigheten beslutat om överföring av tredimensionellt fastighetsutrymme från vår fastighet till den av Trafikverket ägda fastigheten Vasastaden 3:1 för att i detta utrymme bygga tunnel. Denna underjordiska del av vår fastighet är alltså exproprierad. Ersättningen för detta har beräknats utifrån hur stor andel av fastigheten som är berörd, och har för vår del bestämts till 60.000 kr. Ersättningen är utbetald under året.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan föreningsstämman företrätts av

Styrelse: Emelie Sandström, ordförande
 Emilie Rinse, kassör
 Elin Östblom, ledamot
 Carsten Fuhr, ledamot
 Jonas Wall, ledamot

Suppleanter: Daniel Ramsköld
 Anna Wessberg
 Mats Olander

Revisor: Katrin Legeby, intern
Johan Wennerström, suppleant

Valberedning: Leo Kia
Karin Montelius

Föreningen har 24 medlemslägenheter. Under 2013 har lägenheterna nr 7, 8, 14 och 20 bytt ägare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 april 2013.
Styrelsen har hållit sex protokollförda möten under året.
Gemensamma städdagar ordnades 14 april och 20 oktober.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

◆ Fjärrvärme	AB Fortum Värme
◆ Vatten	Stockholm Vatten
◆ EI	Fortum Markets AB
◆ Kabel-TV	Com Hem AB
◆ Städning	Tarjas AB
◆ Sophämtning	Stockholms Stad - Trafikkontoret
◆ Takskottning	Snöröjningsbolaget
◆ Värmecentralskontroll	Energisparkonsult AB
◆ Hissunderhåll	ITK AB
◆ Hissbesiktning	Inspecta AB
◆ Försäkring	Länsförsäkringar AB

Huset

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- ✓ OVK åtgärder utfördes av Habistat för att få godkänt på OVK:n.
- ✓ Hissen och hissmaskinrummet moderniserades och uppfyller nu alla krav.

Vår underhållsplan är under ständig uppdatering. Det senaste decenniets renoveringar kan sammanfattas:

◆ Byte av elstammar	1990-1992
◆ Byte av VA-stammar	1993
◆ Renovering av fönster	1997
◆ Renovering av tvättstugan	1998
◆ Omputsning av fasad	1999
◆ Omläggning plåttak	2000
◆ Installation av säkerhetsdörrar	2001
◆ Helrenovering av entré och trapphus	2001
◆ Installation av brandlarm	2001
◆ Omlackning entréport	2007
◆ Ny fjärrvärmeväxlare	2007
◆ Byte av radiatorventiler	2010
◆ Installation av brandlarm	2010
◆ Ny torktumlare	2011
◆ Nya lås allmänna utrymmen	2011

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ER", "KL", "W", and "EJ".

◆ Nya tvättmaskiner	2012
◆ Nya takfönster i "gamla tvättstugan"	2012
◆ OVK	2012
◆ Byte av avloppsrör i en stam pga läckage	2012
◆ OVK-åtgärder, installation av spaltventiler/don	2013
◆ Modernisering av hiss och maskinrum	2013

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes den 1 oktober med 10%. *Intäkterna* steg därmed med 3%.

Vintervädret var fortsatt kallt, men värmekostnaden sjönk något. Sammantaget minskade *förbrukningskostnaderna* med 5%.

Även kostnaderna för *underhåll* och reparation minskade något.

Förvaltningskostnaderna minskade som följd av att två poster, förra årets obligatoriska ventilationskontroll (OVK) och nedskrivning av vindsprojektet, föll bort. Trots höjda arvoden blev minskningen sammanlagt 10%.

Avskrivningarna har ökat kraftigt i och med investeringarna i hissbyggnad och ventilation.

Räntekostnaderna minskade marginellt, trots ökad belåning. Den mycket låga räntenivån fortsätter.

Årets resultat blev dessvärre åter ett stort underskott, 131.481 kr, om än mindre än föregående år. Styrelsen arbetar vidare med att stärka ekonomin.

Ersättningen för expropriering av del av vår fastighet som beskrivits ovan har förts direkt till föreningens egna kapital.

De långfristiga skulderna uppgick till 2.285.157 kr efter amorteringar med 55.504 kr och upptagande av ett nytt lån på 800.000 kr. Alla tre lån har 3 månaders rörlig ränta. Därtill disponerar föreningen en checkkredit maximerad till 200.000 kr. Föreningen är dock fortfarande lågt belånad.

Styrelsearvoden och internt revisionsarvode har utgått med sammanlagt 32.565 kr.

Några nyckeltal

		2009	2010	2011	2012	2013
Intäkter	[tkr]	561	560	579	610	629
Resultat	[tkr]	-167	-46	-98	-156	-131
Årsavgift	1) [kr/m ²]	458	458	476	504	516
Totala kostn	1) [kr/m ²]	614	510	571	647	641
varav värme	1) [kr/m ²]	127	142	132	151	142
varav räntor	1) [kr/m ²]	50	24	42	50	48
Lån	1) [kr/m ²]	1760	1393	1346	1299	1927
Belåning	2) [%]	12	7	7	7	8

1) Beräknat på total bostadsrättsyta.

2) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	2.161.800 kr
Årets förlust	<u>-131.481 kr</u>
	2.030.319 kr

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	2.030.319 kr
--------------------	--------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
Intäkter			
Medlemsavgifter		612 273	597 360
Övriga avgifter		4 452	1 100
Hyror		12 000	12 000
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		628 725	610 460
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		168 959	178 703
Vatten		28 812	33 702
El		28 952	32 202
Kabel-TV		3 988	3 967
Trädgård		385	0
Städning		31 298	30 125
Sophämtning		30 568	31 758
Fastighetskötsel inkl snöröjning		15 250	10 313
Förbrukningsmaterial		400	3 061
Summa förbrukning		308 612	323 831
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		16 005	53 242
Uh VVS		52 925	3 300
Uh el		23 719	0
Uh hiss		10 837	6 683
Uh tvättstuga		0	32 478
Uh övrigt		0	1 863
Förbrukningsinventarier		0	13 638
Summa underhåll		103 486	111 203
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		389	540
Försäkring		25 490	24 269
Bankkostnader		1 238	5 486
Ekonomisk förvaltning		43 454	41 326
Övr. främm. tjänster		2 630	27 100
Stämmor och möten		7 631	4 869
Föreningsavgifter och Övrigt		0	21 988
Arvoden		32 565	6 495
Sociala avgifter		5 791	627
Summa förvaltning		119 188	132 700
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	0	0
Avskr fönster, dörrar, lås	1,2	9 571	6 046
Avskr hiss	1,2	23 411	
Avskr stammar	1,2	50 000	50 000
Avskr värmeanläggning	1,2	15 031	15 031
Avskr ventilation	1,2	3 888	
Avskr maskiner	1,2	6 090	6 090
Avskr tvättstuga	1,2	23 650	18 900
Avskr byggnadsinventarier	1,2	11 627	11 627
Summa avskrivning		143 268	107 694

Handwritten signatures and initials:
 J
 M
 S
 W

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
Resultat efter avskrivningar		-45 829	-64 968
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	302
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		0	302
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		56 612	59 064
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		56 612	59 064
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		29 040	32 760
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		29 040	32 760
Årets resultat		<u>-131 481</u>	<u>-156 490</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P' and 'E' at the top, and 'M' and 'K' at the bottom.

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark och byggnad	2	2 343 000	2 343 000
Fönster, dörrar o lås	2	74 047	48 368
Hiss	2	444 802	
VA-stammar	2	1 445 000	1 495 000
Värmeanläggning	2	219 064	234 095
Ventilation	2	73 862	
Maskiner	2	30 445	36 535
Tvättstuga	2	108 450	132 100
Inventarier	2	11 627	23 254
Summa anläggningstillgångar		4 750 297	4 312 352
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	5 007	3
Förutbetalda kostnader		24 641	24 190
Likvida medel	4	400 331	26 343
Summa omsättningstillgångar		429 979	50 536
Summa tillgångar		5 180 276	4 362 888
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		388 000	388 000
Expropriationsfond		60 000	
Reservfond		122 000	122 000
Summa bundet eget kapital		570 000	510 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 161 800	2 318 290
Årets resultat		-131 481	-156 490
Summa fritt eget kapital		2 030 319	2 161 800
Summa eget kapital		2 600 319	2 671 800
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	2 285 157	1 540 661
Summa långfristiga skulder		2 285 157	1 540 661
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	6	173 289	34 175
Skatteskuld		2 401	2 739
Förutbetalda medlemsavgifter		72 636	65 238
Upplupna kostnader	7	32 114	48 276
Övriga skulder		14 360	0
Summa kortfristiga skulder		294 800	150 428
Summa skulder		2 579 957	1 691 089
Summa eget kapital och skulder		5 180 276	4 362 889
Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		2 588 000	2 588 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GA
ES BB
M
M

FINANSIERINGSANALYS

Belopp i kronor	2013	2012
Resultat efter finansposter	-102 441	-123 730
+ Avskrivningar	143 268	107 694
- Fastighetsskatt/-avgift	-29 040	-32 760
- Inkomstskatt	0	0
	<u>11 787</u>	<u>-48 796</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 455	-1 931
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	144 373	24 499
	<u>150 705</u>	<u>-26 228</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-581 213	-110 963
- Amorteringar	-55 504	-55 504
	<u>-486 012</u>	<u>-192 695</u>
+ Ersättning för exproprierad del av fastighet	60 000	
+ Upptagna lån	800 000	0
Årets kassaflöde	<u>373 988</u>	<u>-192 695</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EF", "KE", "W", and "V".

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12

	2013	2012
--	------	------




Not 1 Avskrivningsplan

Tidigare år ändrades avskrivningsplanen för att bättre spegla ekonomisk livslängd. Således bedöms vårt till lågt belopp bokförda hus inte vara i behov av att skrivas av, då detta knappast minskar i värde. Emellertid har större renoveringar och reparationer, vilka aktiveras i stället för att kostnadsföras, begränsade men varierande livslängder.

På mark och byggnad görs alltså ingen avskrivning.
Tvättstugumaskiner och övriga inventarier skrivs av på 5 år.
Hissombyggnad skrivs av på 20 år.
Övrigt skrivs av på 10 till 50 år efter individuell prövning av förväntad livslängd.

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark och byggnad	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		2 343 000	2 343 000
	Bokfört värde	2 343 000	2 343 000
Vindsombyggnad			
Anskaffningsvärde		0	21 038
Nedskrivning			-21 038
	Bokfört värde	0	0
Fönster, dörrar o lås	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		60 460	60 460
Årets anskaffning		35 250	0
Ackumulerad avskrivning		-12 092	-6 046
Årets avskrivning		-9 571	-6 046
	Bokfört värde	74 047	48 368
Hissombyggnad	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		0	
Årets anskaffning		468 213	
Ackumulerad avskrivning		0	
Årets avskrivning		-23 411	
	Bokfört värde	444 802	
VA-stammar	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		2 145 000	2 145 000
Ackumulerad avskrivning		-650 000	-600 000
Årets avskrivning		-50 000	-50 000
	Bokfört värde	1 445 000	1 495 000
Värmeanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		300 625	300 625
Ackumulerad avskrivning		-66 530	-51 499
Årets avskrivning		-15 031	-15 031
	Bokfört värde	219 064	234 095

Belopp i kronor – 31/12	2013	2012
-------------------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Maskiner	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		60 895	60 895
Årets anskaffning		0	0
Akkumulerad avskrivning		-24 360	-18 270
Årets avskrivning		-6 090	-6 090
	Bokfört värde	30 445	36 535

Tvättstuga, bygg o maskiner	skrivs av med 10% resp 20%		
Anskaffningsvärde		155 750	23 750
Årets anskaffning		0	132 000
Akkumulerad avskrivning		-23 650	-4 750
Årets avskrivning		-23 650	-18 900
	Bokfört värde	108 450	132 100

Övr. inventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		58 136	84 739
Anskaffningsvärde å utrangerat			-26 603
Akkumulerad avskrivning		-34 882	-49 858
Akkumulerad avskrivning å utrangerat			26 603
Årets avskrivning		-11 627	-11 627
	Bokfört värde	11 627	23 254

Not 3 Övriga fordringar

Fordran medlemmar		5 004	0
Skattekonto		3	3
	Summa	5 007	3

Not 4 Likvida medel

Handelsbanken		400 331	26 343
	Summa	400 331	26 343

Not 5 Hypotekslån

Stadshypotek 224172	2,64% rörlig 3 mån	409 624	413 912
Stadshypotek 291139	2,38% rörlig 3 mån	1 075 533	1 126 749
Stadshypotek 670258	2,64% rörlig 3 mån	800 000	
	Summa	2 285 157	1 540 661

Not 6 Leverantörsskulder

Stockholm Vatten		7 176	
Tarjas		3 000	
BM Service		3 750	
ITK		153 213	
Menja Management		6 150	
	Summa	173 289	

Not 7 Upplupna kostnader

Värme		21 888	
Ei		2 824	
Räntor		7 402	
	Summa	32 114	

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

Stockholm den

2014 - 04 - 08

Emelie Sandström

Emilie Rinse

Elin Östblom

Carsten Fuhr

Jonas Wall

Min revisionsberättelse har avgivits den 14/4 - 2014.

Katrin Legeby