

Årsredovisning 2014
Bostadsrättsföreningen Torsborg



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2014.

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 rokv	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 2014-12-31 var 27.000.000 kronor, varav 11.200.000 kr utgör byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan föreningsstämman företrätts av

Styrelse:	Emelie Sandström, ordförande Emilie Rinse, kassör Elin Östblom, ledamot Malin-My Wall, ledamot Karin Westerlund ledamot
Suppleanter:	Carsten Fuhr-Pedersen Daniel Ramsköld Mats Olander
Revisor:	Katrin Legeby, intern Johan Wennerström, suppleant
Valberedning:	Karin Montelius Anders Malmgren

Föreningen har 24 medlemslägenheter. Under 2014 har fyra lägenhetsöverlåtelse gjorts:

Handwritten signatures in blue ink:
ES, ER, MMW, HW, W

Lgh 13 - ny medlem Daniel Prytz
Lgh 22 - ny medlem Karolina Stålhäll
Lgh 23 - överläts två gånger under året, ny medlem efter andra överlåtelsen är Pierre Papp

De nya medlemmarna hälsas välkomna till föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 april 2014.
Styrelsen har hållit sex protokollförda möten under året.
Gemensamma städdagar ordnades 29 april och 26 oktober.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB. Från 1/1 2015 övergår den ekonomiska förvaltningen till Brain Accounting AB

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

◆ Fjärrvärme	AB Fortum Värme
◆ Vatten	Stockholm Vatten VA AB
◆ El	Fortum Markets AB
◆ Kabel-TV	Com Hem AB
◆ Städning	Tarjas AB
◆ Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
◆ Takskottning	BM Service AB
◆ Värmecentralskontroll	Energisparkonsult AB
◆ Hissunderhåll	ITK AB
◆ Hissbesiktning	Inspecta AB
◆ Försäkring	Länsförsäkringar AB

Huset

Efter föregående års hissombyggnad har en del efterarbete behövts, dessutom har hissorgon renoverats invändigt.

Det länge planerade bytet av husets el-stammar har inletts under året. Föreningen har anlitat Fagerströms Konsult & Byggnads AB att leda arbetet.

Vår underhållsplan är under kontinuerlig uppdatering. De senaste decenniernas renoveringar kan sammanfattas:

◆ 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
◆ Byta av fjärrvärmexlare	2007
◆ Byte av radiatorventiler	2010

ES ER
EÖ MAN
TAN

◆ Installation av brandlarm	2010
◆ Inköp av ny torktumlare	2011
◆ Installation av nya lås till allmänna utrymmen	2011
◆ Inköp av nya tvättmaskiner	2012
◆ Byte av takfönster i "gamla tvättstugan"	2012
◆ OVK	2012
◆ Byte av avloppsrör i en stam pga läckage	2012
◆ OVK-åtgärder, installation av spaltventiler/don	2013
◆ Ombyggnad av hiss och maskinrum	2013-14

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes den 1/10 2013 varför *intäkterna* steg med 7%.

Vintervädret var mildare varmed kostnaderna för värme och snöskottning minskade. Sammantaget minskade *förbrukningskostnaderna* med 7%.

De ovannämnda hissåtgärderna drog upp kostnaden för hissunderhåll. Totalt har kostnaderna för *underhåll* och reparation minskat något.

Förvaltningskostnaderna var tämligen stabila.

Avskrivningarna var oförändrade, då byte av el-stammar blir färdigt först under 2015.

Räntekostnaderna minskade ytterligare. Den extremt låga räntenivån fortsätter.

Årets resultat blev ett underskott på 54.070 kr, vilket dock är en kraftig förbättring jämfört med föregående år.

De långfristiga skulderna uppgick till 2.229.653 kr efter amorteringar med 55.504 kr. De tre lånen har 3 månaders rörlig ränta. Därtill disponerar föreningen en checkkredit maximerad till 200.000 kr. Föreningen är lågt belånad.

Styrelsearvoden och internt revisionsarvode har utgått med sammanlagt 32.565 kr.

Några nyckeltal

			2010	2011	2012	2013	2014
Intäkter		[tkr]	560	579	610	629	671
Resultat		[tkr]	-46	-98	-156	-131	-54
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	458	476	504	516	554
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	510	571	647	641	612
varav värme	1)	[kr/m ²]	142	132	151	142	126
varav räntor	1)	[kr/m ²]	24	42	50	48	40
Lån	1)	[kr/m ²]	1393	1346	1299	1927	1880
Belåning	2)	[%]	7	7	7	8	8

1) Beräknat på total bostadsrättsyta.

2) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

ES
M
ER
E
MN
M

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	2.030.319 kr
Årets förlust	<u>-54.070 kr</u>
	1.976.249 kr

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	1.976.249 kr
--------------------	--------------

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

ES ER MNW
W E ER W

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Intäkter			
Medlemsavgifter		657 012	612 273
Övriga avgifter		2 442	4 452
Hyror		12 000	12 000
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		671 454	628 725
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		149 773	168 959
Vatten		36 498	28 812
El		25 943	28 952
Kabel-TV		3 992	3 988
Trädgård		2 705	385
Städning		30 750	31 298
Sophämtning		34 549	30 568
Fastighetskötsel inkl snöröjning		3 750	15 250
Förbrukningsmaterial		512	400
Summa förbrukning		288 472	308 612
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		10 946	16 005
Uh VVS		26 424	52 925
Uh el		20 428	23 719
Uh hiss		35 037	10 837
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		1 148	0
Summa underhåll		93 983	103 486
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		467	389
Försäkring		26 830	25 490
Bankkostnader		951	1 238
Ekonomisk förvaltning		45 274	43 454
Övr. främm. tjänster		1 490	2 630
Stämmor och möten		5 684	7 631
Föreningsavgifter och Övrigt		436	0
Arvoden		32 565	32 565
Sociala avgifter		8 976	5 791
Summa förvaltning		122 673	119 188
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	0	0
Avskr fönster, dörrar, lås	1,2	9 571	9 571
Avskr VA-stammar	1,2	50 000	50 000
Avskr värmeanläggning	1,2	15 031	15 031
Avskr hiss	1,2	23 411	23 411
Avskr ventilation	1,2	3 887	3 888
Avskr maskiner	1,2	6 090	6 090
Avskr tvättstuga	1,2	23 650	23 650
Avskr byggnadsinventarier	1,2	11 627	11 627
Summa avskrivning		143 267	143 268

W ES ER MN

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Resultat efter avskrivningar		23 059	-45 829
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		0	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		47 921	56 612
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		47 921	56 612
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		29 208	29 040
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		29 208	29 040
Årets resultat		<u>-54 070</u>	<u>-131 481</u>

M

ES
KW
EGR
MMW

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12

	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark och byggnad	2	2 343 000	2 343 000
Fönster, dörrar o lås	2	64 476	74 047
VA-stammar	2	1 395 000	1 445 000
El-stammar	2	43 750	
Hiss	2	421 391	444 802
Värmeanläggning	2	204 033	219 064
Ventilation	2	69 975	73 862
Maskiner	2	24 355	30 445
Tvättstuga	2	84 800	108 450
Inventarier	2	0	11 627
Summa anläggningstillgångar		4 650 780	4 750 297
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	6 148	5 007
Förutbetalda kostnader		31 072	24 641
Likvida medel	4	279 950	400 331
Summa omsättningstillgångar		317 170	429 979
Summa tillgångar		4 967 950	5 180 276
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		388 000	388 000
Expropriationsfond		60 000	60 000
Reservfond		122 000	122 000
Summa bundet eget kapital		570 000	570 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 030 319	2 161 800
Årets resultat		-54 070	-131 481
Summa fritt eget kapital		1 976 249	2 030 319
Summa eget kapital		2 546 249	2 600 319
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	2 229 653	2 285 157
Summa långfristiga skulder		2 229 653	2 285 157
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	6	54 117	173 289
Skatteskuld		2 390	2 401
Förutbetalda medlemsavgifter		82 977	72 636
Upplupna kostnader	7	35 019	32 114
Övriga skulder		17 545	14 360
Summa kortfristiga skulder		192 048	294 800
Summa skulder		2 421 701	2 579 957
Summa eget kapital och skulder		4 967 950	5 180 276
Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		2 588 000	2 588 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W ES
 MW GÖ ER
 MAN

FINANSIERINGSANALYS

Belopp i kronor	2014	2013
Resultat efter finansposter	-24 862	-102 441
+ Avskrivningar	143 267	143 268
- Fastighetsskatt/-avgift	-29 208	-29 040
- Inkomstskatt	0	0
	<u>89 197</u>	<u>11 787</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 572	-5 455
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-102 752	144 373
	<u>-21 127</u>	<u>150 705</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-43 750	-581 213
- Amorteringar	-55 504	-55 504
	<u>-120 381</u>	<u>-486 012</u>
+ Ersättning för exproprierad del av fastighet		60 000
+ Upptagna lån	0	800 000
Årets kassaflöde	<u>-120 381</u>	<u>373 988</u>

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12 2014 2013

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har i ett antal år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Detta visar sig överensstämma väl med alternativ K3 i det nya regelverk för avskrivningar som Bokföringsnämnden har fastställt i sina Allmänna Råd.

På mark och byggnad görs ingen avskrivning med anledning av det lågt bokförda värdet.

Tvättstugumaskiner och övriga inventarier skrivs av på 5 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
Fönster, dörrar o lås	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		95 710	60 460
Årets anskaffning		0	35 250
Ackumulerad avskrivning		-21 663	-12 092
Årets avskrivning		-9 571	-9 571
	Bokfört värde	64 476	74 047
VA-stammar	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		2 145 000	2 145 000
Ackumulerad avskrivning		-700 000	-650 000
Årets avskrivning		-50 000	-50 000
	Bokfört värde	1 395 000	1 445 000
Ei-stammar	avskrivning ej påbörjad		
Årets anskaffning – pågående projekt		43 750	
	Bokfört värde	43 750	
Hissombyggnad	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		468 213	0
Årets anskaffning		0	468 213
Ackumulerad avskrivning		-23 411	0
Årets avskrivning		-23 411	-23 411
	Bokfört värde	421 391	444 802
Värmeanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		300 625	300 625
Ackumulerad avskrivning		-81 561	-66 530
Årets avskrivning		-15 031	-15 031
	Bokfört värde	204 033	219 064
Ventilation	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		77 750	77 750
Ackumulerad avskrivning		-3 888	0
Årets avskrivning		-3 887	-3 888
	Bokfört värde	69 975	73 862

Belopp i kronor – 31/12	2014	2013
-------------------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Maskiner	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		60 895	60 895
Akkumulerad avskrivning		-30 450	-24 360
Årets avskrivning		-6 090	-6 090
	Bokfört värde	24 355	30 445

Tvättstuga, bygg o maskiner	skrivs av med 10% resp 20%		
Anskaffningsvärde		155 750	155 750
Akkumulerad avskrivning		-47 300	-23 650
Årets avskrivning		-23 650	-23 650
	Bokfört värde	84 800	108 450

Övr. inventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		58 136	58 136
Akkumulerad avskrivning		-46 509	-34 882
Årets avskrivning		-11 627	-11 627
	Bokfört värde	0	11 627

Not 3 Övriga fordringar

Fordran medlemmar		5 448	5 004
Leverantörsförskott		700	
Skattekonto		0	3
	Summa	6 148	5 007

Not 4 Likvida medel

Handelsbanken		279 950	400 331
	Summa	279 950	400 331

Not 5 Hypotekslån

Stadshypotek 224172	1,67% rörlig 3 mån	405 336	409 624
Stadshypotek 291139	1,62% rörlig 3 mån	1 024 317	1 075 533
Stadshypotek 670258	1,79% rörlig 3 mån	800 000	800 000
	Summa	2 229 653	2 285 157

Not 6 Leverantörsskulder

Fortum Värme		12 927	
Fortum Markets		2 196	
Stockholm Vatten		6 954	
Fagerströms Konsult & Byggnad		12 500	
Energisparkonsult		6 571	
Eljour & Eltjänst		4 979	
Menja Management		7 990	
	Summa	54 117	

Not 7 Upplupna kostnader

Värme		24 290	
El		2 851	
Städning		3 000	
Räntor		4 878	
	Summa	35 019	

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 ES, ER, MW, MN, EO

Stockholm den

2015

31/3

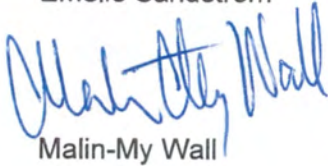

Emelie Sandström



Emilie Rinse



Elin Östblom




Malin-My Wall



Karin Westerlund

Min revisionsberättelse har avgivits den 31/3 2015.



Katrin Legeby

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsborg, org nr: 702002-3623

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Torsborg för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan

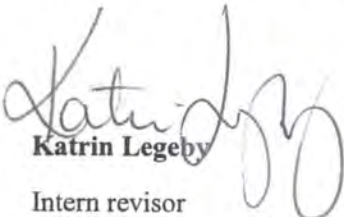
Verksamhetsberättelsen inklusive resultat- och balansräkning ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker:

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2015


Katrin Legeby
Intern revisor