

**Brf Torsborg**  
**Org nr 702002-3623**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1925, ligger i Stockholms kommun, matteus församling och har beteckningen Bikupan 15. Föreningen förvärvade fastigheten 7 juli 1938. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boarean uppgår till 1186 m<sup>2</sup> enligt taxeringsbeskedet.

### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rok

10 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen 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 fjärrvärmväxlare 2007
- Byte av radiatorventiler 2010
- Installation brandlarm 2010
- Inköp torktumlare 2011
- Inst. av nya lås till allm utrymmen 2011
- Inköp nya tvättmaskiner 2012
- Byte takfönster "gamla tvättstugan" 2012
- OVK 2012
- Byte avloppsrör i en stam pga läcka 2012
- OVK-åtgärder, installation av spaltventiler/don 2013

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and several other illegible marks.

- Ombyggnad av hiss och maskinrum 2013-14
- Byte av El-stammar 2015

#### **Fastighetsförvaltning**

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Brain Accounting Ab fr o m 2015-01-01.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Ellevio 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	Incpecta AB
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Fiber	AllTele

#### **Föreningsfrågor**

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 22 juni 1938.

##### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (4) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 443 kr.

Handwritten signatures in blue ink: TJS, K, B, MMR

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 19 april 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emelie Sandström	Ledamot	Ordförande
Elin Östblom	Ledamot	Sekreterare
Pierre Papp	Ledamot	Kassör
Malin-My Wall	Ledamot	
Emilie Rinse	Suppleant	
Inger Bentabet	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 34 064 kr (inkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i port nr 70.

#### Revisorer

Intern revisorn  
Katrín Legeby (huvudansvarig)

Carsten Fuhr (suppleant)

#### Valberedning

Jessica Andersson (sammanställande) och Anders Malmgren.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med att byta ut husets El-stammar färdigställts, i samband med det drogs fiber in i lägenheterna.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder under 2016:

- mindre underhåll/renovering av taket (om målning takfotsrännor, montering av takfotsstege och takfotstöd/snörasskydd)
- åtgärda mindre putsskador på fasad mot gård
- byta galler för 3 socklar mot innergård
- källare: utredning om möjlig förekomst av asbest i rörisolering
- föreningen har kollektivt upphandlat bredband, kostnaden för det läggs på kvartalsavin from 2016-04-01

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan oktober 2013.

#### Fastighetsskatt

Under 2015 utgår fastighetsavgift med 1 243 kr/ bostad.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

### Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	671	671	629	610	579
Resultat	kr	-48	-54	-131	-156	-98
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	554,0	554,0	516,0	504,0	476,0
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	2 929,0	1 880,0	1 927,0	1 299,0	1 346,0
Total kostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	607,0	612,0	641,0	647,0	571,0
varav värme	kr	129,0	126,0	142,0	151,0	132,0
varav räntor	kr	39	40	48	50	42
Fastighetens belåningsgrad	%	12,8	8,0	8,0	7,0	7,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-48 190
Balanserad vinst	1 976 249
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 928 059

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	1 928 059
	<hr/>
	1 928 059

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES", "E", "Z", and "MW".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		657 012	657 012
Hysesintäkter	2	9 000	12 000
Övriga intäkter		5 210	2 442
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>671 222</b>	<b>671 454</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-27 641	-93 983
Driftskostnader		-355 980	-288 472
Administrationskostnader		-114 359	-122 673
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-29 832	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-527 812</b>	<b>-505 128</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-145 684	-143 267
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-2 274</b>	<b>23 059</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		13	-
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-45 929	-47 921
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-45 916</b>	<b>-47 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 190</b>	<b>-24 862</b>
Skatt		-	-29 208
<b>Årets förlust</b>		<b>-48 190</b>	<b>-54 070</b>

ES  
B  
A  
M  
K

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	5 518 493	4 650 780
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 518 493</u>	<u>4 650 780</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 148	6 148
Övriga kortfristiga fordringar		375	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	18 427	31 072
		<u>24 950</u>	<u>37 220</u>
<u>Kassa och bank</u>		600 233	279 950
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>625 183</u>	<u>317 170</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>6 143 676</u>	<u>4 967 950</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		570 000	570 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 976 249	2 030 319
Årets förlust		-48 190	-54 070
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 498 059</u>	<u>2 546 249</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 418 645	2 229 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 418 645</u>	<u>2 229 653</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	55 504	-
Leverantörsskulder		46 800	54 117
Skatteskulder		1 884	2 385
Övriga kortfristiga skulder		-	17 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	122 784	117 996
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>226 972</u>	<u>192 048</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>6 143 676</u>	<u>4 967 950</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	9	3 530 000	2 588 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

KE  
MM  
EG  
EÖ  
Z

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-48 190	-54 070
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	3, 4	145 684	143 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		97 494	89 197
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		12 270	-7 572
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-20 580	-102 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		89 184	-21 127
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar byggnad		-1 013 397	-43 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-1 013 397	-43 750
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	7	-55 504	-55 504
Upptagna lån	7	1 300 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		1 244 496	-55 504
<b>Årets kassaflöde</b>		320 283	-120 381
Likvida medel vid årets början		279 950	400 331
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		600 233	279 950

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES", "B", and "M".



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar	50 år
Elstammar	50 år
Ventilation	20 år
Värmeanläggning	20 år
Hissombyggnad	20 år
Tak, fönster o dörrar	10 år
Tvättstuga, byggnad	10 år
Maskiner i tvättstuga	5 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. På byggnad görs ingen avskrivning med anledning av det lågt bokförda värdet.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till bostadsrättsytan.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Brf Torsborg  
702002-3623

10(12)

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hyresintäkter, lokaler	9 000	12 000
Årsavgifter bostadsrätter	657 012	657 012
Hyresintäkter	5 210	2 442
Summa	<u>671 222</u>	<u>671 454</u>

**Not 3 Inventarier**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 136	58 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 136	58 136
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 136	-46 509
Avskrivningar	-	-11 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 136	-58 136
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

ES  
13  
MMW  
KL

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 646 943	5 646 943
Inköp/Aktiveringar	1 057 147	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 704 090	5 690 693
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 039 913	-896 646
Årets avskrivningar	-145 684	-143 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 185 597	-1 039 913
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 518 493</u>	<u>4 650 780</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
	27 000 000	27 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 000 000	27 000 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 427	-
Övriga poster	-	31 072
Summa	<u>18 427</u>	<u>31 072</u>

**Not 6 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Expropriati- onsfond</u>	<u>Reparations- fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	388 000	60 000	122 000	2 030 319	-54 070
Balansering av föregående års resultat				-54 070	54 070
Årets resultat					<u>-48 190</u>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	388 000	60 000	122 000	1 976 249	-48 190

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek, 291139	1,35	2016-03-04	51 216	973 101
Stadshypotek, 224172	1,4	2016-02-08	4 288	401 048
Stadshypotek, 823827	1,4	2016-02-22		1 300 000
Stadshypotek, 670258	1,3	2016-01-25		800 000
Förfaller inom 1 år				-55 504
Förfaller efter 5 år				3 418 645

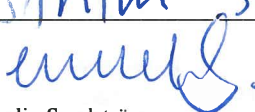
Checkräkningskredit 200 000 kr (200 000 kr)

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

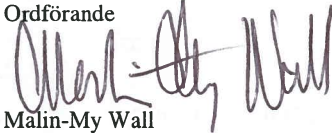
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	5 748	4 878
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	82 824	-
Övriga poster	34 212	30 141
Summa	<u>122 784</u>	<u>35 019</u>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 530 000	2 588 000
	<u>3 530 000</u>	<u>2 588 000</u>

Smlm 30-3-2016  


Emelie Sandström  
Ordförande

  
Malin-My Wall



Pierre Papp

  
Elin Östbölom

Min revisionsberättelse har lämnats 31-3-2016

  
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 2015. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan

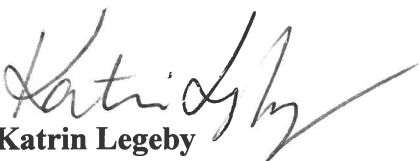
Verksamhetsberättelsen inklusive resultat- och balansräkning ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag tillstyrker därför:

- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker:

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016



**Katrin Legeby**

Intern revisor

