

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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. Medlemsrätt 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 rokv  
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 fjärrvärmeväxlare 2007
- Byte av radiatorventiler 2010
- Installation brandlarm 2010
- Inköp torktumlare 2011
- Inst. av nya lås till allm utrymmen 2011

MMS  
MMS  
LK

- 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
- Ombyggnad av hiss och maskinrum 2013-14
- Byte av El-stammar 2015
- Installation kollektivt bredband 2016
- Installation av barnvagnsramp 2017
- Renovering av fönster mot Torsgatan 2018
- Renovering av ytskikt källarlokalerna 2018
- Målning av fasad (nedre del) mot Torsgatan 2018

### 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	Stockholm Exergi AB
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	Inspecta AB
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Fiber	AllTele

MMB  
MMW  
UK

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 12 mars 2019.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (3) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen 2018 en överlåtelseavgift på f.n. 1163 kr (1138 kr). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 465 kr (455 kr).

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22 april 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin-My Wall	Ordförande
Liselotte Kahl	Sekreterare
Mathilda Welin Brook	Kassör
Linnea Agné	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit sju (7) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har reserverats med 40 740 kr (inkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i port nr 70 samt genom mailadresser som finns anslagna i entren till Torsgatan 70.

### Revisorer

Intern revisor  
Daniel Ramsköld (huvudansvarig)  
Karin Westerlund (suppleant)

### Valberedning

Elin Östblom (sammanställande)

MMS  
MKW  
LK

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda åtgärder under 2018:

- Under februari-mars har föreningen låtit utföra en renovering av fönstren mot Torsgatan
- Under april genomfördes ytskiktsrenovering i gemensamma lokaler i källaren
- Under maj månad målades den nedre delen av fasaden mot Torsgatan om
- Avfuktare i källaren har bytts ut under sommaren
- Slamsugning av brunnar på gården genomfördes under sommaren
- Löpande mindre underhåll av fastigheten
- Revidering av föreningens stadgar röstades igenom på extrastämman 4/2 2018 samt ordinarie årsstämma 22/4 2018
- Föreningens styrelse har initierat en utredning avseende eventuell försäljning av gamla tvättstugan och torkvinden
- Från och med september infördes en administrativ avgift för andrahandsuthyrning. Den årliga avgiften motsvarar 10% av gällande prisbasbelopp

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan oktober 2013.

### Fastighetsskatt

Under 2018 utgick fastighetsavgift med 1 337 kr/ bostad.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

MMS  
MMS  
LK

### Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	711	702	692	671	671
Resultat	kr	-411	-83	-199	-48	-54
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	554,0	554,0	554,0	554,0	554,0
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	2 788,9	2 879,0	2 883,0	2 929,0	1 880,0
Total kostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	906,9	621,0	629,0	607,0	612,0
varav värme	kr	138,4	138,0	139,0	129,0	126,0
varav räntor	kr	35	42	38	39	40
Fastighetens belåningsgrad	%	10,4	10,4	10,7	12,8	8,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-411 097
Balanserad vinst	1 645 481
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 234 384</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	1 234 384
	<u>1 234 384</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

*MMS*  
*MMS*  
*UK*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		657 012	658 688
Hysesintäkter		12 000	12 000
Övriga intäkter		42 146	33 121
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2</b>	<b>711 158</b>	<b>703 809</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-409 807	-53 122
Driftskostnader		-402 989	-414 275
Administrationsomkostnader		-101 122	-109 313
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-32 088	-31 560
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-946 006</b>	<b>-608 270</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-129 534	-129 534
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-364 382</b>	<b>-33 995</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		-	83
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-45 876	-49 820
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-839	-
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-46 715</b>	<b>-49 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-411 097</b>	<b>-83 732</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-411 097</b>	<b>-83 732</b>

Mw  
MMS  
LK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	5 113 741	5 243 275
Inventarier	4	-	-
		<u>5 113 741</u>	<u>5 243 275</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 113 741</u>	<u>5 243 275</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 448	5 448
Övriga kortfristiga fordringar		2 774	774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	19 081	24 013
		<u>27 303</u>	<u>30 235</u>
<u>Kassa och bank</u>		214 474	559 259
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>241 777</u>	<u>589 494</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>5 355 518</u>	<u>5 832 769</u>

MMS  
MMW  
LK



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		570 000	570 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 645 481	1 729 213
Årets förlust		-411 097	-83 732
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 804 384</u>	<u>2 215 481</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 252 133	3 307 637
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 252 133</u>	<u>3 307 637</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	55 504	55 504
Leverantörsskulder		56 559	38 313
Skatteskulder		3 046	2 850
Övriga kortfristiga skulder		-217	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	184 109	212 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>299 001</u>	<u>309 651</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>5 355 518</u>	<u>5 832 769</u>

MW  
MMB  
K

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-411 097	-83 732
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	3, 4	129 534	129 534
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		-281 563	45 802
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 932	-1 061
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-10 650	-15 261
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		-289 281	29 480
<b>Investeringsverksamheten</b>			
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	6	-55 504	-55 504
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-55 504	-55 504
<b>Årets kassaflöde</b>		-344 785	-26 024
Likvida medel vid årets början		559 259	584 626
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		214 474	558 602

MMS  
MMS  
LK

## 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

MNF  
MFB  
LK

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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesintäkter, lokaler	12 000	12 000
Årsavgifter bostadsrätter	657 012	658 688
Hysesintäkter	33 118	33 121
Övr. ersättningar	9 028	-
Summa	<u>711 158</u>	<u>703 809</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 646 943	5 646 943
Inköp/Aktiveringar	1 057 147	1 057 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 704 090	6 704 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 460 815	-1 331 281
Årets avskrivningar	-129 534	-129 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 590 349	-1 460 815
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 113 741</u>	<u>5 243 275</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
	31 800 000	31 800 000

*AMB*  
*MMW*  
*HL*

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	31 800 000	31 800 000

**Not 4 Inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 136	58 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 136	58 136
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 136	-58 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 136	-58 136
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	19 081	24 013
Summa	<u>19 081</u>	<u>24 013</u>

MUN  
MNB  
LK

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp
Stadshypotek, 142722	1,15	2020-12-01	819 453
Stadshypotek, 140454	1,15	2020-12-01	1 300 000
Stadshypotek, 159576	1,15	2021-01-30	388 184
Stadshypotek, 155288	1,15	2021-01-30	800 000
<b>Summa</b>			<b>3 307 637</b>
Långfristiga skulder			3 252 133
Kortfristiga skulder			55 504
<b>Summa</b>			<b>3 307 637</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	4 931	5 422
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	116 406	117 552
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	28 518	44 800
Upplupna sociala avgifter	12 222	14 076
Övriga poster	22 032	31 134
<b>Summa</b>	<u>184 109</u>	<u>212 984</u>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>3 530 000</u>	<u>3 530 000</u>
	<u>3 530 000</u>	<u>3 530 000</u>

*MB*  
*MM*  
*KK*

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder under 2019:

- Föreningens styrelse kommer låta utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under mars 2019. Eventuella åtgärder kan följa.
- Styrelsen kommer låta utföra en kontroll av stammarna för att bedöma eventuella underhålls- samt åtgärdsbehov.
- Fortsatt utredning av försäljning av gamla tvättstugan och torkvinden
- Styrelsen kommer initiera utredning avseende möjligheterna att bygga balkonger
- Styrelsen kommer utreda en eventuell uppfräschning av innergården

Underskrifter

Ort, datum

Stockholm 2019-04-03

Stockholm 3/4 -19



Malin-My Wall  
Ordförande



Mathilda Welin Brook  
Kassör



Ljiselotte Kahl  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats

2 Apr. 2019



Daniel Ramsköld





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman I Bostadsrättsföreningen Torsborg, org. Nr 702002-3623

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i BRF Torsborg för räkenskapsåret 2018. 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 genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga skäl. 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 skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, jag tillstyrker därför:

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 29 mars 2019



Daniel Ramsköld

Intern Revisor

