

Årsredovisning för

Brf Torkan 15

769603-7956

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Kassaflödesanalys	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torkan 15, 769603-7956 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningen

Föreningen består av 31 medlemslägenheter. En lägenhet uthyrs med hyresrätt. Ett vindsförråd och ett källarkontor uthyrs efter kontrakt.

Verksamhetsår

Verksamhetsåret omfattar tiden från 1 januari till 31 december 2017.

Styrelse

Inger Dahlbom	Igh 70301 ledamot
Astrid Lagerberg	Igh 50303 ledamot
Ivar Montén	Igh 70401 ledamot
Gustaf Åkesson	Igh 70203 ledamot

Styrelse har haft tio styrelsemöten under 2017 - i januari, februari, mars, april, maj, juni, augusti, september, oktober och december. Styrelse har sitt sätte i Stockholm.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2017 omvaldes Emine Hamurcu (f.d. Sarihan), PwC till föreningens revisor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Brain Accounting AB. Fr.o.m. 1 januari 2018 anlitas Agentia Förvaltning för den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen vad avser löpande, mindre underhållsarbeten, har skett på löpande räkning och på styrelsens uppdrag av Byggburken (Tony Öhman, Drottninghusgränd 5). Större entreprenader handhas och upphandlas av styrelsen.

Överlåtelse

Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Antalet medlemmar var 43 personer i början av året och 44 personer vid årets slut.

Uthyrning

Liksom tidigare år har medlemmar efter styrelsens godkännande, tillåtits att under begränsad tid hyra ut sina lägenheter 2:a hand. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse motsvarande tio procent av ett prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Fastigheten

Under 2016 utfördes en s.k. OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) med ej godkänt resultat. Arbete med att åtgärda brister i ventilationen har skjutits upp till förmån för byte av armaturer och kablage i de gemensamma utrymmena i fastigheten under 2017, förberedelser för upphandling av översyn av radiatorsystemet, förberedelser för översyn av taket, samt installation och översyn av lås och brytskydd för entrédörrar.

Föreningen har avslutat samarbetet med Knut Jönsson Byggadministration AB och anlitar istället B Flodström Konsult AB för projektledning vid framtida underhållsarbeten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal med Agentia Förvaltning har tecknats. Fr o m 1 januari 2018 anlitas Agentia Förvaltning för den ekonomiska förvaltningen.

Byte av armaturer och kablage i de gemensamma utrymmena i fastigheten. Finansiering har skett med egna medel.

Översyn av lås och brytskydd för entrédörrar. Finansiering har skett med egna medel.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar en förlust på 123 737 kronor, att jämföra med år 2016 då föreningen hade en förlust på 125 368 kronor.

Kostnaden för reparation och underhåll 2017 har ökat i jämförelse med 2016 med 98 791 kronor.

Räntekostnaderna för 2017 var 7% lägre än för 2016.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	951 144,0	960 764,0	886 836,0	886 836,0
Resultat efter finansiella poster	-123 737,0	-125 368,2	57 023,0	-185 350,0
Soliditet, %	85,0	85,0	85,0	85,0

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 820 571	6 656 562	539 571	-3 240 816	-125 368
Disposition enl stämmobeslut					
Avsättning till yttre fond			115 047	-115 047	
Balansering resultat				-125 368	125 368
Årets resultat					-123 737
Vid årets slut	15 820 571	6 656 562	654 618	-3 481 231	-123 737

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 481 231
årets resultat	-123 737
Totalt	-3 604 968
disponeras för	
avsättning till yttre fond	115 047
balanseras i ny räkning	-3 720 015
Summa	-3 604 968

Beträffande föreningens redovisade resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med kassaflödesanalys och vidhängande noter.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-123 737	-125 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	198 351	198 351
	<u>74 614</u>	<u>72 983</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 614	72 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33 143	-5 062
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-224 846	213 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 089	281 684
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	-177 089	221 684
Likvida medel vid årets början	1 171 840	950 156
Likvida medel vid årets slut	994 751	1 171 840

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	951 144	960 764
Övriga rörelseintäkter		19 240	22 015
Summa rörelseintäkter		970 384	982 779
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-693 073	-729 726
Förvaltningskostnader	4	-173 641	-148 752
Avskrivningar enligt plan	5	-198 351	-198 351
Summa rörelsekostnader		-1 065 065	-1 076 829
Rörelseresultat		-94 681	-94 050
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 150	-31 461
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	143
Summa finansiella poster		-29 056	-31 318
Resultat efter finansiella poster		-123 737	-125 368
Årets resultat		-123 737	-125 368

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 709 552	21 895 160
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 136	71 879
Summa materiella anläggningstillgångar		21 768 688	21 967 039
Summa anläggningstillgångar		21 768 688	21 967 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 186	52 329
Summa kortfristiga fordringar		19 191	52 334
<i>Kassa och bank</i>		994 751	1 171 840
Summa omsättningstillgångar		1 013 942	1 224 174
SUMMA TILLGÅNGAR		22 782 630	23 191 213

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 820 571	15 820 571
Upplåtelseavgifter		6 656 562	6 656 562
Yttre fond		654 618	539 571
Summa bundet eget kapital		23 131 751	23 016 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föregående år		-	-
Balanserat resultat		-3 481 231	-3 240 816
Årets resultat		-123 737	-125 368
Summa fritt eget kapital		-3 604 968	-3 366 184
Summa eget kapital		19 526 783	19 650 520
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 920 000	2 980 000
Summa långfristiga skulder		2 920 000	2 980 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Leverantörsskulder		108 532	158 271
Skatteskulder		89 142	87 002
Övriga skulder		5 304	6 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	72 869	249 029
Summa kortfristiga skulder		335 847	560 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 782 630	23 191 213

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Dörrar	5
-Fönster	5
-Stambyte	2
-Maskiner	5 - 10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	48 396	48 000
Hysesintäkter lokaler	25 800	25 800
Årsavgifter	817 044	817 044
Bredband	59 904	69 920
Summa	951 144	960 764

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	8 550	63 875
Städning	35 978	35 336
Sotning	-	7 618
OVK	-	21 250
Hissbesiktning	5 457	5 437
El	25 983	27 777
Fjärrvärme	212 915	267 964
Vatten	28 920	20 488
Sophämtning	18 999	18 382
Kabel-Tv avgift	68 544	68 304
Förbrukningsmaterial	2 629	5 390
Övriga driftskostnader	-	1 869
Reparationer	244 825	55 965
Underhåll	16 091	106 160
Fastighetsförsäkring	24 182	23 911
Summa	693 073	729 726

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvode	20 000	15 000
Konsultarvode Brain	58 119	60 804
Konsultarvoden övrigt	19 421	6 094
Medlems-och föreningsavgifter	9 500	
Bankkostnader	2 627	2 724
Övriga förvaltningskostnader	63 974	64 130
Summa	173 641	148 752

Not 5 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	185 608	185 608
Inventarier	12 743	12 743
Summa	198 351	198 351

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	14 937 409	14 937 409
-Mark	9 134 772	9 134 772
	<u>24 072 181</u>	<u>24 072 181</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 177 021	-1 991 413
-Årets avskrivning enligt plan	-185 608	-185 608
	<u>-2 362 629</u>	<u>-2 177 021</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 709 552	21 895 160
Taxeringsvärde byggnader:	13 140 000	13 140 000
Taxeringsvärde mark:	25 209 000	25 209 000
	<u>38 349 000</u>	<u>38 349 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	246 929	246 929
	<u>246 929</u>	<u>246 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-175 050	-162 307
-Årets avskrivning enligt plan	-12 743	-12 743
	<u>-187 793</u>	<u>-175 050</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 136	71 879

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Omsättningstid</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
SEB bolån			2 125 000	2 165 000
SEB bolån			855 000	875 000
			<u>2 980 000</u>	<u>3 040 000</u>
Summa			2 980 000	3 040 000

Amortering sker med 60 000 kr/år

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Förutbetalda hyror/avgifter	72 869	96 627
Upplupen räntekostnad	-	1 240
Upplupen kostnad fjärrväme		41 173
Upplupen kostnad el		1 981
Knut Jönson Byggadministration AB		6 094
Engi AB Ingenjörbyrå		101 914
	<u>72 869</u>	<u>249 029</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	9 632 000	9 632 000
Summa	9 632 000	9 632 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under andra kvartalet 2018 kommer arbete med att renovera radiatorsystemet att inledas. Arbetet omfattar utbyte av ventiler i radiatorsystemet, byte av cirkulationspump, installation av avskiljare samt injustering av systemet. Renovering av radiatorsystemet har upphandlats till ett belopp om 254 000 kronor exklusive moms. Då merparten av det nuvarande systemet är från byggnadsåret har föreningen inte kunna erhålla fast pris i samtliga delar av entreprenaden, exempelvis ingår inte sanering av eventuell asbest (ett mycket vanligt förekommande isoleringsmaterial kring rör förr i tiden). Styrelsen räknar med att den totala kostnaden för renoveringen av radiatorsystemet kommer att uppgå till minst 300 000 kronor exklusive moms. Renoveringen av radiatorsystemet finansieras genom egna medel.

Styrelsen har låtit göra en statusbesiktning av taket. Vissa smärre reparationen måste omedelbart göras av taket för att förhindra läckage. Omedelbar tätning av taket uppskattas till ca 30 000 kronor exklusive moms.

Inom en tidsrymd på ca 3 år måste hela taket läggas om till en väsentlig kostnad för föreningen. Kostnaden för omläggning av tak (inklusive komplettering med fasta takskyddsanordningar som uppfyller gällande regler för taksäkerhet) uppskattas till minst 2 miljoner kronor exklusive moms. Taket har ännu endast besiktats okulärt varför betydande kostnader för omläggningen kan tillkomma (exempelvis har undertakets skick inte undersökts närmare). Vidare behöver kungsbalkongerna renoveras vilket planeras att ske i samband med omläggningen av taket. Omfattningen av en sådan renovering är under utredning.

Under 2018 avser föreningen att ta fram förfrågningsunderlag för att kunna handla upp omläggningen av taket och renovering av kungsbalkongerna. Föreningen kommer att behöva öka belåningen på fastigheten för att finansiera takomläggningen och renoveringen av kungsbalkongerna med motsvarande belopp.

Underskrifter

Stockholm 2018

Ivar Montén

Astrid Lagerberg

Inger Dahlbom

Gustaf Åkesson

Min revisionsberättelse har avgivits den

2018

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor