



Årsredovisning 2018

Brf Torkan 15

Org. 769603-7956

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Torkan 15 i Stockholms kommun förvärvades 1999-01-11.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Drottningshusgränd 5-7. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1954. Byggnaden har av Stadsmuseet klassificerats som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av viss kulturhistoriskt värde.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1451 kvm, varav 1435 kvm utgör lägenhetsyta och 16 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök
7 st 1,5 rum och kök
11 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat nytt avtal med Förvaltning i Östersund AB from 2018-01-01.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-25. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 1 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gustaf Åkesson (avgick 2019-01-31)	ledamot/ordf.
Astrid Lagerberg	ledamot
Tobias Ekblom	ledamot
Ann-Sofie Strandberg	ledamot
Ivar Montén	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-06-11 valdes Emine Hamurcu, PWC redovisning byrå. Vid extra stämman 2019-02-11 valdes ny revisor Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå.

Valberedningen är vakant.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna året renoverat värmesystemet i fastigheten.

Föreningen har låtit göra besiktning av taket och Kungsbalkongerna.

Styrelsen har omförhandlat bredbandsavtalet med ComHem. Avtalet löper tom 31 januari 2020.

Ny mindre tvättmaskin har installerats i tvättstugan.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på renoveringen av värmesystemet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av värmesystemet	378
Lagning av tak	16
Ny tvättmaskin	34

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6 325 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Renovering tak	2020	2 500
Renovering Kungsbalkonger och piskbalkong	2020	3 750
Byte expansionskärl	2019	75

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	15 820 571	6 656 562	654 618	-3 481 231	-123 737	19 526 783
Avsättning till yttre fond			115 047	-115 047		
Balanseras i ny räkning				-123 737	123 737	
Årets resultat					-382 842	-382 842
Belopp vid årets utgång	15 820 571	6 656 562	769 665	-3 720 015	-382 842	19 143 941

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	966	951	961	887	887
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-383	-124	-125	57	-185
Soliditet, %	85,6	85,0	85,0	85,0	85,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587				
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 099				
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 374				
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,05				
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,5				

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 720 015
Årets resultat	-382 842
	<hr/>
	-4 102 857
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	142 708
I ny räkning överföres	-4 245 565
	<hr/>
	-4 102 857

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	965 848	970 384
Summa rörelsens intäkter m.m.		965 848	970 384
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 016 831	-738 643
Övriga externa kostnader	4	-135 807	-128 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 285	-198 351
Summa rörelsens kostnader		-1 315 923	-1 065 065
Rörelseresultat		-350 075	-94 681
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	94
Räntekostnader		-32 767	-29 150
Summa finansiella poster		-32 767	-29 056
Resultat efter finansiella poster		-382 842	-123 737
Årets resultat		-382 842	-123 737

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 560 178	21 709 552
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>79 500</u>	<u>59 136</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		21 639 678	21 768 688
Summa anläggningstillgångar		21 639 678	21 768 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		201	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>34 593</u>	<u>19 186</u>
Summa kortfristiga fordringar		34 794	19 191
Kassa och bank		699 024	994 751
Summa omsättningstillgångar		733 818	1 013 942
SUMMA TILLGÅNGAR		22 373 496	22 782 630

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 477 133	22 477 133
Yttre fond	769 665	654 618
Summa bundet eget kapital	23 246 798	23 131 751
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 720 015	-3 481 231
Årets resultat	-382 842	-123 737
Summa fritt eget kapital	-4 102 857	-3 604 968
Summa eget kapital	19 143 941	19 526 783
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	2 860 000	2 920 000
Summa långfristiga skulder	2 860 000	2 920 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
Leverantörsskulder	39 945	108 532
Aktuell skatteskuld	91 844	89 142
Övriga skulder	11 990	5 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 776	72 869
Summa kortfristiga skulder	369 555	335 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 373 496	22 782 630

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	5-20 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	49 024	48 396
	Årsavgifter bostäder	817 044	817 044
	Hysesintäkt lokaler	24 000	25 800
	Bredband internetanslutning	59 904	59 904
	Övriga intäkter	15 876	19 240
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	965 848	970 384

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	0	8 550
	Städning	29 220	35 978
	Reparationer och underhåll	467 969	260 916
	Fastighetsel	37 132	25 983
	Fjärrvärme	286 435	212 915
	Vatten och avlopp	27 113	28 920
	Sophämtning	17 504	18 999
	Kabel-tv och bredband	68 573	68 544
	Fastighetsförsäkring	27 235	24 181
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	46 768	45 570
	Övriga driftskostnader	8 882	8 087
	Summa driftkostnader	1 016 831	738 643

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	50 313	76 523
	Revisionsarvode	22 500	20 000
	Konsultarvoden	44 594	19 421
	Medlems- och serviceavgifter	0	9 500
	Övriga administrationsavgifter	18 400	2 627
	Summa övriga externa kostnader	135 807	128 071

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 072 181	24 072 181
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 072 181	24 072 181
	Ingående avskrivningar	-2 177 021	-2 177 021
	Årets avskrivningar	-334 982	-185 608
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 512 003	-2 362 629
	Utgående redovisat värde	21 560 178	21 709 552
	Redovisat värde byggnader	12 425 406	12 574 780
	Redovisat värde mark	9 134 772	9 134 772
	Summa redovisat värde	21 560 178	21 709 552
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	38 349 000	38 349 000
	varav byggnader:	13 140 000	13 140 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	246 929	246 929
	Årets anskaffningar	34 275	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 204	246 929
	Ingående avskrivningar	-187 793	-175 050
	Årets avskrivningar	-13 911	-12 743
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 704	-187 793
	Utgående redovisat värde	79 500	59 136

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkring	2 273	2 016
	Övriga förutbetalda kostnader	32 320	17 170
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 593	19 186

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	240 000	240 000
	Amortering efter 5 år	2 620 000	2 620 000
	Summa långfristiga skulder	2 860 000	2 860 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2021-03-28	0,85	40 000	2 085 000
SEB	2020-09-28	0,89	20 000	835 000
Summa			60 000	2 920 000
Avgår kortfristig del				60 000
Summa långfristiga skulder				2 860 000

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	79 103	72 869
	Upplupen räntekostnad	1 265	0
	Upplupen fjärrvärme	36 526	0
	Övriga upplupna kostnader	48 882	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 776	72 869

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 632 000	9 632 000
	Summa ställda säkerheter	9 632 000	9 632 000

Stockholm 2019-


Astrid Lagerberg


Tobias Ekblom


Ivar Montén


Ann-Sofie Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Allians

Per Lindblom
Auktoriserad revisor