



# Årsredovisning 2019

Brf Torkan 15

Org. 769603-7956

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://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 1391 kvm utgör lägenhetsyta och 60 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 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. 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 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Lagerberg	ledamot/ordf.
Anne-Sofie Strandberg	ledamot
Ivar Montén	ledamot
Jerry Fitzgerald	ledamot
Tobias Ekbohm	ledamot

Vid extra föreningsstämma 2019-02-11 valdes revisor Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå.

**Valberedningen** är vakant.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Under det gångna året har en lagstadgad energideklaration utförts för fastigheten.

Föreningens värmesystem har injusterats. Nytt expansionskärl och ny cirkulationspump har installerats. Utöver det har värmeväxlarna renspolats.

Styrelsen har omförhandlat bredbandsavtalet med ComHem och det nya avtalet löper till 2021-12-31. Internetuppkoppling har installerats i källarlokalen.

Teknisk beskrivning av nödvändiga åtgärder vid renovering av taket har tagits fram och har påbörjats för kungs- och piskbalkong.

Ny hantering av komposterbara hushållsavfall har införts under maj 2019. Och i december 2019 har en radonmätning påbörjats.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på kostnaderna för reparation och underhåll.

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. I kassaflödes-

analysen återfinns mer information om årets kassaflöde

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet för 2020 beslutade om en höjning med 15%.

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

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>Kkr</b>
Renspolning värmeväxlare, byte expansionskärl och cirkulationspump	112
Underhåll tvättmaskiner	17

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 6 575 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.

<b>Planerad åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad/Kkr.</b>
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2020	75
Renovering av tak	2021	2000
Renovering av kungs- och piskbalkonger	2021	3000
Projekteringskostnad för tak och balkonger	2020-21	1 500



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	15 820 571	6 656 562	769 665	-3 720 015	-382 842	19 143 941
Avsättning till yttre fond			142 708	-142 708		
Balanseras i ny räkning				-382 842	382 842	
Upplåtelse						
Årets resultat					-523 417	-523 417
Belopp vid årets utgång	15 820 571	6 656 562	912 373	-4 245 565	-523 417	18 620 524

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	943	966	951	961	887
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-523	-383	-124	-125	57
Soliditet, %	85,4	85,6	85,0	85,0	85,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587			
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 056	2 099			
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 374	11 374			
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,95	1,05			
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,4	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	-4 245 565
Årets resultat	-523 417
	<hr/>
	-4 768 982
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	142 708
Ur yttre fond ianspråk tas	-133 988
I ny räkning överföres	4 760 262
	<hr/>
	4 768 982

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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	943 381	965 848
Övriga rörelseintäkter		5 728	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>949 109</u>	<u>965 848</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-799 461	-1 016 831
Övriga externa kostnader	4	-170 610	-135 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 268	-163 285
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-1 444 339</u>	<u>-1 315 923</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-495 230	-350 075
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-28 187	-32 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-28 187</u>	<u>-32 767</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-523 417	-382 842
<b>Årets resultat</b>		-523 417	-382 842

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 105 508	21 560 178
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>59 902</u>	<u>79 500</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 165 410</b>	<b>21 639 678</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 165 410</b>	<b>21 639 678</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		0	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>15 752</u>	<u>34 593</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 752</b>	<b>34 794</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>625 474</b>	<b>699 024</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>641 226</b>	<b>733 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 806 636</b>	<b>22 373 496</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	22 477 133	22 477 133
Yttre fond	912 373	769 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 389 506</b>	<b>23 246 798</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 245 565	-3 720 015
Årets resultat	-523 417	-382 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 768 982</b>	<b>-4 102 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 620 524</b>	<b>19 143 941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	2 005 000	2 860 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 860 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	855 000	60 000
Leverantörsskulder	65 756	39 945
Aktuell skatteskuld	90 964	91 844
Övriga skulder	0	11 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 392	165 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 181 112</b>	<b>369 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 806 636</b>	<b>22 373 496</b>



# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna används för första gången. Bytet till K3 innebär en övergång till komponentavskrivning av fastigheten och avskrivningarna sker med hänsyn till de ingående komponenternas förväntade nyttjandetid. Det innebär också att utbyte av de ingående komponenterna aktiveras till skillnad från underhållskostnader som kostnadsförs.

Fördelningen av långa och korta lån görs med vägledning av Srf U 8, där lån som förfaller inom 1 år från balansdagen klassificeras som kortfristiga skulder.

### *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:

	Procentsats
Stomme	1,59
Stomm komp	5,67
Värme sanitet	2,59
El	3,49
Fönster	2,22
Fasad	2,30
Balkonger	8,96
Ventilation	12,49
Hiss	7,78
Styr och övervakning	7,05
Yttertak	10,81
Restpost	7,83

### *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 1 377 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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkterna avser avgifter och hyror som tas upp kalendervis under hyresperioden.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Hysesintäkter bostäder	49 020	49 024
	Årsavgifter bostäder	820 553	817 044
	Hysesintäkt lokaler	0	24 000
	Bredband internetanslutning	62 140	59 904
	Övriga intäkter	11 668	15 876
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>943 381</b>	<b>965 848</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Städning	27 324	29 220
	Sotning	6 976	0
	Reparationer och underhåll	262 446	467 969
	Fastighetsel	24 930	37 132
	Fjärrvärme	266 967	286 435
	Vatten och avlopp	24 653	27 113
	Sophämtning	17 746	17 504
	Kabel-tv och bredband	79 597	68 573
	Fastighetsförsäkring	31 321	27 235
	Fastighets-skatt / fastighetsavgift	44 690	46 768
	Övriga driftskostnader	12 811	8 882
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>799 461</b>	<b>1 016 831</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	51 108	50 313
	Revisionsarvode	30 439	22 500
	Konsultarvoden	40 305	44 594
	Medlems- och serviceavgifter	9 790	0
	Övriga administrationsavgifter	35 257	18 400
	Övriga externa kostnader	3 711	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>170 610</b>	<b>135 807</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 072 181	24 072 181
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 072 181	24 072 181
	Ingående avskrivningar	-2 512 003	-2 177 021
	Årets avskrivningar	-454 670	-334 982
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 966 673	-2 512 003
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 105 508</b>	<b>21 560 178</b>
	Redovisat värde byggnader	11 970 736	12 425 406
	Redovisat värde mark	9 134 772	9 134 772
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>21 105 508</b>	<b>21 560 178</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 533 000	38 349 000
	varav byggnader:	16 533 000	13 140 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	281 204	246 929
	Årets anskaffningar	0	34 275
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>281 204</b>	<b>281 204</b>
	Ingående avskrivningar	-201 704	-187 793
	Årets avskrivningar	-19 598	-13 911
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-221 302</b>	<b>-201 704</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 902</b>	<b>79 500</b>
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkring	2 696	2 273
	Övriga förutbetalda kostnader	13 056	32 320
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>15 752</b>	<b>34 593</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	2 005 000	240 000
	Amortering efter 5 år	0	2 620 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 860 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-03-28	0,88	40 000	2 045 000
SEB	2020-09-28	1,12	20 000	815 000
<b>Summa</b>			<b>60 000</b>	<b>2 860 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>855 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>2 005 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	82 946	79 103
	Upplupen räntekostnad	1 171	1 265
	Upplupen fjärrvärme	36 297	36 526
	Övriga upplupna kostnader	48 978	48 882
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>169 392</b>	<b>165 776</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 632 000	9 632 000
Summa ställda säkerheter	<u>9 632 000</u>	<u>9 632 000</u>

Stockholm 2020-05-19



Astrid Lagerberg



Tobias Ekbohm



Ivar Montén



Ann-Sofie Strandberg



Jerry Fitzgerald

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020.

Allians



Per Lindblom

Auktoriserad revisor