

Styrelsen för BRF Torkan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

Brf Torkan 10 bildades 1983. Föreningen förvärvade år 1984 flerfamiljfastigheten Torkan 10 med adress Johannesgatan 4 i Stockholm

### **Verksamhet**

Brf Torkan 10 är en bostadsrättsförening, d v s en ekonomisk förening med syfte att till medlemmarna upplåta lägenheter i föreningens fastighet.

### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastigheter har en areal om 396 m<sup>2</sup>. Föreningens gatuhus är uppför 1856 och gårdshuset i slutet på 1700-talet. Fastigheten innehåller 8 lägenheter med en sammanlagd andelsyta om 750 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen genomförde efter förvärvet en totalrenovering av fastigheten. Denna var klar hösten 1985. Utöver normalt underhåll har föreningen under de senaste åren genomfört en rad underhållsåtgärder som gällt bl a. dränering, rökgångar, imkanaler och värmesystemet. Samtliga fönster i fastigheten har omkittats och målats 2011. Renovering av bjälklaget till vinden ovanför lgh 1301 gjordes sommaren 2014.

### **Medlemmar**

Inga överlåtelser har gjorts under året

### **Förenings förtroendevalda**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017. Till ordinarie ledamöter valdes Per-Erik Andersson, Elisabeth Lillman och Hampus Hedelius och till suppleanter Sandra Andersson och Märten Danielsson. Till revisor valdes Göran Andersson och till suppleant Alexander Tham. Till valberedning valdes Katarina Aurell, sammankallande, och Gun-Britt Andersson.

### **Genomförda aktiviteter**

Föreningsstämma hölls den 29 maj varvid en uppdatering av föreningens stadgar antogs i enlighet med ny lagstiftning.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten.

Städdag genomfördes den 22 april.

Föreningen har tecknat ett lån på 100.000:- i SHB för att finansiera dränering, uppgrävning, platsättning och återställande av innergården efter sommarens skyfall.

Slamsugning har skett av innergårdens dagvattenbrunn.

Föreningen har låtit plåtlägga skärmtaket till gårdshusets entré samt reparerat fotrännan vid gårdshusets takfot.

Anticimex har anlåtats för utsättning av råttfällor.

Byte av ställdon för radiatorkrets på panncentralen har skett.

Värmesystemet har dokumenterats med ritningar för stammar och radiatorer för samtliga lägenheter samt har därefter injusterats.

Mindre underhållsåtgärder har vidtagits för fungerande trappbelysning och ytterdörr samt dörrlås.

Målning invändigt av gårdshusets entré har skett efter vattenskada.

Nya entrémattor till gat- och gårdshus har införskaffats.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 479 770	100 000	109 200	-96 083	-82 358	<b>6 510 529</b>
Disposition av föregående års resultat:			62 400	-144 758	82 358	<b>0</b>
Årets resultat					-194 372	<b>-194 372</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 479 770</b>	<b>100 000</b>	<b>171 600</b>	<b>-240 841</b>	<b>-194 372</b>	<b>6 316 157</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-240 841
årets förlust	-194 372
	<b>-435 213</b>

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	62 400
i ny räkning överföres	-497 613
	<b>-435 213</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Föreningsavgifter		362 213	360 000
Övriga rörelseintäkter		2 635	3 400
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>364 848</b>	<b>363 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	1	-472 413	-357 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 510	-75 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-547 923</b>	<b>-432 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-183 075</b>	<b>-69 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-11 297	-12 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 297</b>	<b>-12 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-194 372</b>	<b>-82 357</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-194 372</b>	<b>-82 357</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-194 372</b>	<b>-82 357</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 094 697	7 170 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 094 697</b>	<b>7 170 207</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 094 697</b>	<b>7 170 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 400	52 200
Övriga fordringar		746	10 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 523	10 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 669</b>	<b>72 715</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 892	179 181
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>122 892</b>	<b>179 181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>151 561</b>	<b>251 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 246 258</b>	<b>7 422 103</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 479 770	6 479 770
Upplåtelseavgifter		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		171 600	54 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 751 370</b>	<b>6 634 370</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-240 841	-41 484
Årets resultat		-194 372	-82 357
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-435 213</b>	<b>-123 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 316 157</b>	<b>6 510 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		849 500	750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>849 500</b>	<b>750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		500	0
Leverantörsskulder		7 063	22 619
Skatteskulder		10 520	20 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 518	118 867
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 601</b>	<b>161 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 246 258</b>	<b>7 422 103</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 1 Driftskostnader

	2017	2016
Sotning	0	10 950
El för belysning	13 982	12 900
Värme	119 852	127 632
Vatten och avlopp	20 303	16 074
Städning och renhållning	32 247	32 680
Trädgårdsskötsel	28 656	0
Reparation och underhåll av lokaler	156 924	21 000
Övriga lokalkostnader	35 615	2 202
Övriga kostnader	3 850	5 450
Försäkring	23 950	24 533
Stockholms Stadsnät	15 264	81 807
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	10 520	10 144
Administration	11 250	12 020
	<b>472 413</b>	<b>357 392</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 551 627	7 551 627
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 551 627</b>	<b>7 551 627</b>
Ingående avskrivningar	-381 420	-305 910
Årets avskrivningar	-75 510	-75 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-456 930</b>	<b>-381 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 094 697</b>	<b>7 170 207</b>

**Not 3 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Handelsbanken	850 000	750 000
	<b>850 000</b>	<b>750 000</b>

**Not 4 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	850 000	750 000
	<b>850 000</b>	<b>750 000</b>

Stockholm

Per-Erik Andersson

Elisabeth Lillman

Hampus Hedelius

Mårten Danielsson

Sandra Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Göran Andersson