

Årsredovisning

för

Brf Tor 41

769605-8622

Räkenskapsåret

2017

4
17

Styrelsen för Brf Tor 41, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gjutaren Mindre i Stockholms kommun den 29 september 2008.

Föreningens fastighet består av totalt 29 lägenheter varav 27 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt en lokal. Den totala boytan är 1 728 kvm och lokalytan 319 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras till fullt värde i deklARATIONEN. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 632 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 042 000 kr och markvärde 35 590 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 maj 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

4 03
15

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 437 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt årsstämans beslut efter styrelsens förslag.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Victoria Sandkvist
Olof Molinder
Thomas Tranberg
Elise Johansson

Suppleanter
Lena Blank
Ingrid Falk

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Viktoria Birgersson
Internrevisor

Valberedning

Kai Jokitulppo
Peter Rost

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av gårdsbjälklaget har dominerat årets arbete. Under våren, efter anbudsgranskning, upphandlades GW Asfalt för att genomföra entreprenadarbetet och vid föreningsstämman i maj presenterades alternativ och budget. Val av alternativ var beroende av den status bjälklaget visade sig ha och det skulle blottläggas under arbetets gång. Analysen visade att bjälklaget kunde behållas och efter igensättning av lanterniner byggdes ett nytt tätt gårdsbjälklag. Ytbeläggning valdes för att tillgodose krav på avvattning och estetik. Arbetet kunde huvudsakligen genomföras under sommarmånaderna och under den tiden kunde vår hyresgäst, teater Giljotin, inte nyttja lokalerna. Styrelsen fick gott stöd i arbetet med kompetens och tid från en av medlemmarna och en inhyrd projektledare från SBC. Arbetet kunde genomföras inom budget och i god samverkan. För att täcka kostnaderna har föreningen tecknat ett nytt lån. Cirka 60 % av kostnaderna kunde dock betalas med egna medel från kassan.

Föreningens uppskattning är att 15% av kostnaden är en investering, bland annat ljudisolering för teatern, bättre avvattningsplattor istället för asfaltsbeläggning. Styrelsen föreslår att den yttre fonden ianspråkats för delar av underhållet.

Under året har föreningen bytt bank till SEB, lån och transaktionskonton koncentreras successivt till SEB även om varje ny affär kommer att konkurransutsättas.

För att underlätta arbetet har styrelsens uppgifter tydliggjorts och dokumenterats. Vidare har ett dokument för de boende, "Att bo på Torsgatan 41", uppdaterats och distribuerats till medlemmarna. Styrelsen har bestått av 4 ordinarie medlemmar och 2 suppleanter.

Föreningen har tidigare kunnat nyttja det ursprungliga soprummet för vår del av kvarteret, men har blivit uppsagda av grannföreningen. Detta innebär att sophantering måste lösas i den egna fastigheten och en projektering av ett eget utrymme för sophantering är på gång. Hyresavtalet med teatern har sagts upp, vilket innebär att ett nytt avtal kommer att förhandlas med teatern där föreningen kan nyttja en del av dagens "teateryta" närmast vår entré som soprum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (44) medlemmar. Under året har två (två) överlåtelser skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 373 | 1 540 | 1 443 | 1 406 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 483 | 235 | -250 | -714 |
| Soliditet (%) | 88,98 | 90,06 | 89,46 | 86,20 |
| Balansomslutning | 50 783 | 52 928 | 52 741 | 53 295 |
| Lån/kvm lghyta vid årets slut (kr) | 2 910 | 2 559 | 2 613 | 2 662 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,01 | 0,51 | 3,84 | 3,79 |
| Genomsnittlig årsavgift/kvm (kr) | 437 | 437 | 437 | 437 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 45 090 523 | 1 937 209 | 783 105 | -378 038 | 235 294 | 47 668 093 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 160 896 | 74 398 | -235 294 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -2 483 416 | -2 483 416 |
| Belopp vid årets utgång | 45 090 523 | 1 937 209 | 944 001 | -303 640 | -2 483 416 | 45 184 677 |

1/8
1/5

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -303 641 |
| årets förlust | -2 483 416 |
| | -2 787 057 |

| | |
|-------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 160 896 |
| ur fonden för yttre underhåll ianspråkats | -944 001 |
| i ny räkning överförs | -2 003 952 |
| | -2 787 057 |

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

17 8
28 15

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 372 676 | 1 540 160 |
| Övriga rörelseintäkter | | 13 281 | 7 784 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 385 957 | 1 547 944 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 059 544 | -699 075 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -381 948 | -229 043 |
| Personalkostnader | 5 | -63 714 | -56 559 |
| Avskrivningar | | -316 174 | -307 485 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 821 380 | -1 292 162 |
| Rörelseresultat | | -2 435 423 | 255 782 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 370 | 3 293 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -48 363 | -23 781 |
| Summa finansiella poster | | -47 993 | -20 488 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 483 416 | 235 294 |
| Årets resultat | | -2 483 416 | 235 294 |

clg
8/5

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 50 337 309 | 50 219 095 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 50 337 309 | 50 219 095 |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 337 309 | 50 219 095 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 354 | 509 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 46 280 | 44 767 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 46 634 | 45 276 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 398 771 | 2 665 082 |
| Summa kassa och bank | | 398 771 | 2 665 082 |
| Summa omsättningstillgångar | | 445 405 | 2 710 358 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 782 714 | 52 929 453 |

9/8
B/S

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 027 732

47 027 732

Fond för yttre underhåll

944 001

783 105

Summa bundet eget kapital

47 971 733

47 810 837

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-303 641

-378 038

Årets resultat

-2 483 416

235 294

Summa fritt eget kapital

-2 787 057

-142 744

Summa eget kapital

45 184 676

47 668 093

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 028 000

4 421 500

Summa långfristiga skulder

5 028 000

4 421 500

Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter

182 000

182 000

Leverantörsskulder

67 480

61 984

Skatteskulder

116 455

118 821

Övriga skulder

50 067

51 793

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

154 036

425 262

Summa kortfristiga skulder

570 038

839 860

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 782 714

52 929 453

CG
S
S

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 50 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 723 482 | 721 200 |
| Hyror lokaler | 455 700 | 600 516 |
| Hysesintäkter bostäder | 89 856 | 88 956 |
| Debiterad fastighetsskatt | 58 740 | 70 320 |
| Vattenintäkter | 44 898 | 59 168 |
| | 1 372 676 | 1 540 160 |

09 8
8 5

Not 3 Driftskostnader

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Hyra Brf 8 & 9 Mindre | 35 148 | 34 460 |
| Städkostnader | 30 773 | 30 351 |
| Snöröjning/sandning | 5 125 | 15 750 |
| Hisservice/besiktning | 14 793 | 62 398 |
| Sotning | 0 | 8 146 |
| Reparation/Underhåll av fastighet | 35 770 | 62 145 |
| Renovering gården | 2 509 793 | 12 691 |
| Fastighetsel | 27 736 | 30 627 |
| Uppvärmning | 241 956 | 269 627 |
| Vatten och avlopp | 58 980 | 51 604 |
| Avfallshantering | 16 875 | 11 645 |
| Försäkringskostnader | 36 090 | 34 583 |
| Självrisker | 0 | 41 042 |
| Kabel-tv | 5 651 | 5 444 |
| Teknisk förvaltning | 35 847 | 27 071 |
| Förbrukningsinventarier | 2 447 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 2 560 | 1 491 |
| | 3 059 544 | 699 075 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 116 455 | 119 253 |
| Datorkommunikation | 467 | 467 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 1 767 | 10 504 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 32 405 |
| Ekonomisk förvaltning | 37 969 | 42 222 |
| Bankkostnader | 5 769 | 6 398 |
| Övriga poster | 194 394 | 11 489 |
| Kontorsmaterial, Tidsskrifter | 467 | 1 646 |
| Serviceavg till branschorgan | 4 660 | 4 660 |
| | 381 948 | 229 044 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 58 164 | 44 000 |
| Sociala avgifter | 5 550 | 12 559 |
| | 63 714 | 56 559 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 52 608 817 | 52 608 817 |
| Inköp | 434 388 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 53 043 205 | 52 608 817 |
| Ingående avskrivningar | -2 389 722 | -2 082 237 |
| Årets avskrivningar | -316 174 | -307 485 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 705 896 | -2 389 722 |
| Utgående redovisat värde | 50 337 309 | 50 219 095 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 354 | 509 |
| | 354 | 509 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 28 012 | 26 752 |
| ComHem - Kabel-TV | 1 436 | 1 412 |
| Redovisningstjänst | 3 209 | 3 156 |
| Hyra lokal | 8 963 | 8 787 |
| Bostadsrätterna branchavgift | 4 660 | 4 660 |
| | 46 280 | 44 767 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 0,610 | 2018-03-21 | 700 000 | 0 |
| SEB | 0,960 | 2018-03-21 | 2 257 500 | 2 257 500 |
| SEB | 1,160 | 2018-12-28 | 2 070 500 | 2 164 000 |
| | | | 5 028 000 | 4 421 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 93 500 | 93 500 |

Handwritten marks: a large '9' and some illegible scribbles.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 2 100 | 7 346 |
| Värme | 25 000 | 41 119 |
| Bankkostnader | 0 | 1 302 |
| Revisionsarvode | 23 675 | 23 624 |
| Styrelsearvode + sociala avgifter | 39 384 | 57 879 |
| SEB - ränta | 786 | 385 |
| Sophämtning | 0 | 0 |
| Upplupen förvaltningskostnad | 4 825 | 0 |
| Utlägg | 169 | 0 |
| Förutbetalda hyror | 58 097 | 293 607 |
| | 154 036 | 425 262 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 000 000 | 15 000 000 |
| | 15 000 000 | 15 000 000 |

Handwritten marks: a vertical line, a checkmark, and some scribbles.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnation av nytt soprum planeras att genomförs under sommaren 2018. Under våren 2018 tas även en underhållsplan fram för fastigheten. Information om arbetet med soprum och underhållsplan kommer att lämnas vid stämman.

För att underlätta informationsarbetet har styrelsen börjat utveckla en web-sida. Det första steget avser information till mäklare.

Stockholm den 19 maj 2018



Elise Jöhansson


Olof Molinder


Victoria Sandkvist


Thomas Tranberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21.5 2018


Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor
Parsells Revisionsbyrå AB


Viktoria Birgersson
Internrevisor

