

Årsredovisning
för
Brf Tornérplatsen
769621-6709

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Tornérplatsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen förvärvades 2011-12-01. Teknisk statusbesiktning utfördes 2010-09-26. Styrelsen planerar arbetet utifrån den underhållsplan och flerårsbudget som upprättats.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 juni 2010.

Föreningens byggnad

Fastigheterna består av två (2) bostadshus som byggdes 1965 respektive 1967. Byggnaderna har fem trappuppgångar med hiss till fem respektive tre våningsplan.

Av föreningens 57 bostadslägenheter upplåts 49 med bostadsrätt och 8 med hyresrätt per 2014-12-31. Två av föreningens lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har även två lokaler som är uthyrda till näringsidkare, Sture Kemiska Tvätt & Skrädderi och Sushi & Curry House KB.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 4 561 kvm, varav 4 168 kvm utgör bostadsyta och 393 kvm utgör lokalyta.

Vidare disponerar föreningen genom servitutsavtal Lansengården, 757 kvm, varav föreningens andel är 34,3 %.

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme samt utrustad med värmepumpar.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via försäkringsbolaget Alliansförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 929 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 981 000 kr och markvärdet är 16 948 000 kr. Värdeåret är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB.

Under året har föreningen arbetat med upphandling av balkongentreprenad, fönsterbyte samt relining av ledningar i källarplanen. Styrelsen har haft en rad byggmöten och arbetsmöten i samband med dessa renoveringar.

Mark: Lansengården

Under året har föreningen samtalat vid flera tillfällen med Brf Tornen och vid ett tillfälle med Citycon för att få till stånd förbättringar på Lansengården. Arbetet har pågått under hela året för att få tillstånd den samfällighet som behövts för att sköta gården.

Föreningen har haft två Lansendagar där många boende har hjälpt till med att måla, städa, klippa träd och buskar.

Fönster

Under hösten har föreningen bytt ut alla fönster med 3-glas för att förbättra inomhusklimatet och sänka våra uppvärmningskostnader samt ljudnivån i lägenheterna.

Tv-Bredband-Telefoni

Föreningen har slutit ett nytt avtal med Comhem som gäller fram till 2018-12-01. Avtalet ger 50 mb bredband, telefoni samt TV mellan.

Relining

Relining av ledningar har genomförts i källaren samt i dagvattenledningarna på taken i båda fastigheterna.

Takmålning

Under sommaren målades föreningens tak.

Hissar

Under våren demonterades det gamla hissystemet och helt nya hissar installerades i samtliga portar.

Gemensamma utrymmen

Ny tvättmaskin och en ny torktumlare installerades under hösten i tvättstugan T14-18.

Brandskydd

Arbetet med fortsatt kontinuerligt brandskydd har fortgått och brandskyddsronder görs varje kvartal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 september 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 562 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond föreslås enligt underhållsplan med 800 445 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2014 haft följande sammansättning:

Ewa Mårtensson	Ordförande
Kjell Gustavsson	Ledamot, ekonomiansvarig
Per Persson	Ledamot, tekniskt ansvarig
Niklas Langenoja	Ledamot, fastighetsskötsel
Jessica Ryden	Ledamot, sekreterare
Said Ahassad	Ledamot, fastighetsskötsel

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Årsarvode för styrelsen från årsstämman 2013 till årsstämman 2014 utgick med 90 000 kr till styrelsen.

Föreningsstämmor

På stämman deltog 19 röstberättigade (en röst per lägenhet) medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Föreningen hade en extrainsatt stämma 2014-08-21, där föreningen beslutade att ändra stadgarna gällande andrahandsuthyrning. Föreningen tog också ett beslut om att godkänna ombyggnad av sushilokalen till bostäder.

Firmatecknare

Föreningens firma har sedan föregående föreningsstämma förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Catrin Moberg
BDO

Valberedning

Jan-Erik Harnegård
Mohamed Osman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Information

Det har gått ut fem stycken informationsbrev till alla brevlådor.

Hemsidan har uppdaterats löpande med information och inlägg.

Slutord

Styrelsen vill tacka de medlemmar som gjort insatser under året och våra leverantörer som under året har gjort fina insatser och gett oss boende bra service.

Det engagemang som visas och de insatser som görs av medlemmarna är av stor betydelse. Det håller kostnaderna nere, bevarar gården och fastigheten i övrigt i ett gott skick, befrämjar en god sammanhållning i föreningen och visar ansvarstagande för våra gemensamma tillgångar.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Fönster
Hissar
Takmålning
Relining
Balkonger

Planerade underhåll under nästkommande år

Balkonger

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 342 785	1 988 251
Hyror och övriga intäkter	1 320 976	1 419 855
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-8 445 155	-3 480 490
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-4 781 394	-72 384
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-543 811	-221 133
Årets amorteringar	-0	-0
Nya lån	6 000 000	7 500 000
Nya insatser från medlemmarna	3 214 554	5 688 000
Investeringar	-0	-14 773 692
Förändring likvida medel	3 889 349	-1 879 211
Likvida medel vid årets början	1 223 320	3 102 531
Likvida medel vid årets slut	5 112 671	1 223 320

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 487	3 331	0
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-5 466	-438	0
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	-4 938	-72	0
Soliditet (%)	43,0	48,2	0,0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	562	644	501
Lån per kvm bostadsyta (kr)	10 076	11 662	9 232
Elkostnad per kvm total yta (kr)	30	2	37
Värmekostnad per kvm total yta (kr)	126	145	101
Vattenkostnad per kvm total yta (kr)	17	21	53

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 989 069
årets förlust	-5 466 030
	-7 455 099

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-906 225
i ny räkning överföres	-7 349 319
	-7 455 099

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 365 280 kr 2013 till 528 387 kr 2014. Föreningen har också genomfört omfattande periodiskt underhåll med 5 438 371 kr under 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett stort negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Bortsett från posterna ovan har den löpande verksamheten visat ett överskott på 500 728 kr. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 486 785	3 331 076
Övriga rörelseintäkter		168 619	77 030
Summa rörelseintäkter		3 655 404	3 408 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 031 033	-1 779 207
Övriga externa kostnader	3	-349 312	-437 681
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-112 655	-89 206
Avskrivningar	5	-528 387	-365 280
Summa rörelsekostnader		-8 021 387	-2 671 374
Rörelseresultat		-4 365 983	736 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 357	4 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 108 404	-1 179 341
Summa finansiella poster		-1 100 047	-1 174 396
Resultat efter finansiella poster		-5 466 030	-437 664
Årets resultat		-5 466 030	-437 664

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 380 636	69 900 946
Inventarier, verktyg och installationer	6	195 352	203 429
Pågående nyanläggningar		0	156 249
Summa materiella anläggningstillgångar		69 575 988	70 260 624
Summa anläggningstillgångar		69 575 988	70 260 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 617	445
Övriga fordringar	7	598 819	357 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 487	144 396
Summa kortfristiga fordringar		766 923	501 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 722 024	866 347
Summa kassa och bank		4 722 024	866 347
Summa omsättningstillgångar		5 488 947	1 368 195
SUMMA TILLGÅNGAR		75 064 935	71 628 819

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 812 254	35 597 700
Fond för yttre underhåll		906 225	105 780
Summa bundet eget kapital		39 718 479	35 703 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 989 069	-750 960
Årets resultat		-5 466 030	-437 664
Summa fritt eget kapital		-7 455 099	-1 188 624
Summa eget kapital		32 263 380	34 514 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		42 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		82 000	30 000
Leverantörsskulder		124 290	393 475
Skatteskulder		6 474	7 626
Övriga skulder		7 105	31 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	581 686	650 904
Summa kortfristiga skulder		801 555	1 113 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 064 935	71 628 819
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		42 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Övergången har inte inneburit några ändrade redovisningsprinciper.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-60 år
Inventarier	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 342 785	1 988 251
Hyror bostäder	642 899	776 411
Hyror lokaler	522 352	566 414
Övriga objekt	9 340	0
Hyses- och avgiftsbortfall	-30 591	0
	3 486 785	3 331 076

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	80 750	0
Trädgårdsskötsel	0	22 314
Städ	71 422	72 643
Besiktningkostnader	9 213	18 102
Snöröjning/sandning	0	76 533
Hisskostnader	4 704	89 688
Gemensamhetsanläggning	0	55 772
Reparationer	164 995	142 253
Planerat underhåll hissar	3 073 815	0
Planerat underhåll fönster	1 582 012	0
Planerat underhåll balkonger	387 959	0
Planerat underhåll tak	290 940	0
Planerat underhåll övrigt	103 645	121 383

El	139 629	-8 412
Värme	575 996	662 275
Vatten och avlopp	81 389	96 000
Avfallshantering	65 177	70 207
Försäkringskostnader	87 827	72 212
Självrisker	27 700	0
Hyressättningsavgift	1 390	0
Kabel-tv	159 760	161 132
Byte av tvättutrustning	109 193	1 186
Förbrukningsmaterial	13 515	18 795
Övriga driftskostnader	0	107 124
	7 031 031	1 779 207

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetskatt	45 290	114 260
Fastighetsavgift	69 369	0
Porto	3 504	250
Föreningsgemensamma kostnader	2 175	0
Revisionsarvode	34 980	57 888
Ekonomisk förvaltning	64 233	245 113
Bankkostnader inklusive pantbrev	84 791	2 805
Konsultarvoden	6 683	600
Juridisk konsultation	20 884	0
Övriga poster	17 403	16 764
	349 312	437 680

Not 4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	90 000	70 000
Övriga löner och ersättningar	1 200	0
Sociala avgifter	21 455	19 206
	112 655	89 206

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-551 688	-194 485
Årets avskrivningar	-520 310	-357 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 071 998	-551 688
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	69 380 636	69 900 946
Taxeringsvärden byggnader	30 981 000	30 981 000
Taxeringsvärden mark	16 948 000	16 948 000
	47 929 000	47 929 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 818	216 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 818	216 818
Ingående avskrivningar	-13 389	-5 312
Årets avskrivningar	-8 077	-8 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 466	-13 389
Utgående redovisat värde	195 352	203 429

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	43	32
Övriga poster	208 130	0
Avräkningskonto förvaltare	390 647	356 975
	598 820	357 007

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	31 344	79 991
Kabel tv	36 079	40 284
Medlemsavgift	5 860	0
Ekonomisk förvaltning	19 204	0
Fordran Brf Tornen	0	24 121
	92 487	144 396

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 258 117	3 339 583	105 780	-750 960	-437 664
Ökning av insatskapital	1 724 570				
Upplåtelseavgift		1 489 984			
Disposition av föregående års resultat:			800 445	-1 238 109	437 664
Årets resultat					-5 466 030
Belopp vid årets utgång	33 982 687	4 829 567	906 225	-1 989 069	-5 466 030

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB lån nr 34448272	3,77	2017-01-28	14 250 000	14 250 000
SEB lån nr 34448388	2,07	2015-01-28	14 250 000	14 250 000
SEB lån nr 36718064	2,74	2015-09-28	7 500 000	7 500 000
SEB lån nr 37737631	1,38	2015-06-28	6 000 000	0
			42 000 000	36 000 000

Förfaller inom fem år från balansdagen: 0 kr

Förfaller efter fem år från balansdagen: 42 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	6 225	6 580
Förutbetalda avgifter och hyror	356 659	356 973
Revisionsarvode	16 800	25 000
Snöröjning 2011-2013	76 533	76 533
Värme	67 052	73 423
El	11 795	12 688
Vatten	0	88 724
Telefon	0	356
Avräkning förvaltningsarvode Q4	0	445
5-årsbudget Valvet	0	8 599
Utlägg LP	0	1 583
Reparationer	46 622	0
	581 686	650 904

Stockholm 2015- -



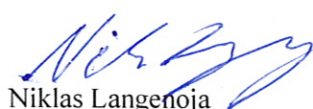
Ewa Mårtensson



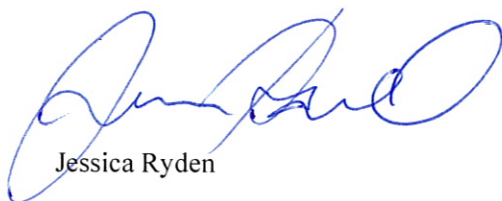
Kjell Gustavsson



Per Persson



Niklas Langenoja



Jessica Ryden

Said Ahassad



Min revisionsberättelse har lämnats 2015- -

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor