



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Erik Jung	Ordförande	Karin Ellström	Suppleant
Magnus Hunhammar	Sekreterare	Sebastian Ländin	Suppleant
Barbro Johnsson	Kassör		
Göran Hartog	Ordinarie		
Victor Dahlmann	Ordinarie		

Daniel Nordström	Revisor ord.	Christianne Eberstein	Revisor supp.
Malin Öhlander	Revisor ord.		

Birgitta Tärby Seifert Janette Larsson Valberedningen

Styrelsen har under det gångna året haft 10 protokollförda styrelsemöten som skickats elektroniskt. Styrelsen har under året skött fastighetens förvaltning. Bokföring och bokslut har förvaltats av Barbro Johnsson. Vi har ökat fördelning av rörliga lån med den avsikten att kunna lösa när en försäljning av vindarna är realiserade. Föreningen har nu egen epostadress och lagrar mycket av gemensamma dokument i det s.k. molnet fri tillgång för styrelseledamöter. Vi har även under detta år justerat våra stadgar gentemot ny lagstiftning.

En städdag har genomförts. Under året har en lägenhet bytt innehavare. Under året har löpande underhåll skett. Tre lägenheter drabbats av fukt-skada. Fuktvarnare till varje lägenhet beställs. Äntligen har vi informationshäfte Systematisk BrandskyddsArbete (SBA) i entrén. Vi har under året undersökt tre olika värderingsunderlag till en eventuell vindförsäljning med vidhängande renovering av källare. Sent i december tecknar styrelsen uppdragsavlat med Gleipner-gruppen som skall vara oss alla till hjälp med beslutsunderlag för extrastämma (2018). Porttelefonabonnemanget är nu historia.

Söndagen den 17 december hade vi vår årliga glögg i entrén. Christianne & Erik J. förgyllde denna stund inte bara med glögg utan även med hemmagjorda pepparkakor & musik. Slutligen vill vi tacka alla som under det gångna året, helt på eget initiativ, varit hjälpsamma, tack!

Föreningens ekonomi är god. Fjolårets jan-feb var kalla men för övriga året var temperatur intill normal, hösten mycket blöt och förvin-tern mild och detta resulterade i att kostnader för uppvärmning hölls sig långt under ram trots detta uppvisar resultat ett visst underskott (- 11'812 kr) . I årets budget har vi avsatt medel för den yttrefond som under många år fått stå tillbaka pga. andra prioriteringar. Väl mött på årsstämman önskar...

Erik Jung Magnus B
Barbro Johnsson Karin Ellström V. #Dah



RESULTATRÄKNING

Brf Tors Fiske

Intäkter	2016	2017
Avgifter	775 680,00	833 160,00
Övriga Intäkter	9 188,00	6 810,70
S:a Intäkter	784 868,00	839 970,70
Kostnader		
Städning	42 562,00	42 562,00
Räntor	70 718,00	99 337,00
Försäkring	17 824,00	21 909,00
Skatt	22 374,00	22 824,00
Uppvärmning	286 057,00	279 788,00
EL	21 358,00	19 961,00
Vatten	22 452,00	22 269,00
Reparation, underhåll	932 552,80	98 843,95
Hiss	6 464,00	6 668,00
Multimedia	39 688,00	40 550,00
Sophämtning	34 967,00	36 017,00
Porttelefon	2 784,00	0,00
Förvaltning	41 314,00	15 696,00
Övrigt	21 225,00	1 750,00
Övriga finansiella kostnader	113 050,00	
S:a kostnader	1 675 389,80	708 174,95
Avskrivning byggnad	143 608,00	143 608,00
Årets Resultat	-1 034 129,80	-11 812,25

Lånesituationen hos Tors Fiske per 31/12 2017

Lån	Skuld	Räntetyp	Räntesats %	Årlig ränta	Årlig amortering	Typ av amortering	Villkorsändring	Bindtid villkor	Räntejusteringsdagar
Länsförsäkringar	37 500	Fast/3 mån	2,19	821	5 000	4ggr/år	(2015-10-01)	t.v.	Samma villkor var 3:e månad
SE-Banken BoLån 16029033	278 300	Fast/3 mån	1,44	4 008	0	--	2018-09-28	1 år	20/12, 21/3, 20/6, 19/9
SE-Banken BoLån 19809056	163 100	Rörlig/7 dgr	1,34	2 186	0	--	2018-10-28	1 år	Måndagar
SE-Banken BoLån 23540614	567 500	Fast/3 mån	1,24	7 037	5 000	Rak 4ggr/år	2018-01-28	1 år	
SE-Banken BoLån 31018544	165 000	Fast/4år	2,70	4 455	10 000	Rak 4ggr/år	2018-07-28	4 år	
SE-Banken BoLån 39941260	1 500 000	Rörlig/7 dgr	1,23	18 450	0	--	2018-05-28	1 år	Måndagar
SE-Banken BoLån 39941368	1 500 000	Fast/2år	1,27	19 050	0	--	2018-07-28	2 år	
SE-Banken BoLån 39941392	1 500 000	Fast/3år	1,59	23 850	0	--	2019-06-14	3 år	
SE-Banken BoLån 40316167	1 500 000	Fast/3mån	1,44	21 600	0	--	2018-09-28	1 år	20/12, 21/3, 20/6, 19/9
Summa	7 211 400		1,41	101 456	20 000				

Medelränta
1,41

Jämförelse Med Budget

2017

<u>Intäkter</u>	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>	<u>Skillnad</u>
Avgifter	833 160:-	833 160:-	0:-
Övriga Intäkter		6 811:-	6 811:-
S:a Intäkter	833 160:-	839 971:-	6 811:-
<u>Kostnader</u>			
Amorteringar	50 000:-	227 500:-	177 500:-
Städning	43 000:-	42 562:-	- 438:-
Räntor	130 000:-	99 337:-	-30 663:-
Försäkring	20 000:-	21 909:-	1 909:-
Skatt	22 000:-	22 824:-	824:-
Uppvärmning	300 000:-	279 788:-	-20 212:-
El	20 000:-	19 961:-	- 39:-
Vatten	20 000:-	22 269:-	2 269:-
Reparation, underhåll	100 800:-	98 844:-	-1 956:-
Hiss	7 000:-	6 668:-	- 332:-
Multimedia	40 000:-	40 550:-	550:-
Sophämtning	35 000:-	36 017:-	1 017:-
Förvaltning	20 000:-	15 696:-	-4 304:-
Övrigt	25 360:-	1 750:-	-23 610:-
S:a kostnader	833 160:-	935 675:-	102 515:-
Skillnad	0:-	-95 704:-	-95 704:-
		Check:	102 514,95

BALANSRÄKNING

Brf Tors Fiske

TILLGÅNGAR

2016

2017

Omsättningstillgångar

Bank	663 148,93	554 878,68
Leverantörsfordran	57 266,00	57 683,00
Summa:	720 414,93	612 561,68

Anläggningstillgångar

Mark	278 000,00	278 000,00
Byggnad	5 927 378,00	5 783 770,00
Summa:	6 205 378,00	6 061 770,00

S:a TILLGÅNGAR:	<u>6 925 792,93</u>	<u>6 674 331,68</u>
-----------------	---------------------	---------------------

SKULDER, EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	54 093,00	52 954,00
Förskottsbetalda avgifter	69 520,00	58 510,00
Summa:	123 613,00	111 464,00

Långfristiga skulder

Länsförsäkringar	42 500,00	37 500,00
SE-Banken BoLån	7 396 400,00	7 173 900,00
Summa:	7 438 900,00	7 211 400,00

Eget Kapital

Inbetalda Insatser	246 940,00	246 940,00
Yttre Fond		100 000,00
Balanserat Resultat	150 469,73	-983 660,07
Årets Resultat	-1 034 129,80	-11 812,25
Summa:	-636 720,07	-648 532,32

S:a SKULDER och EGET KAPITAL:	<u>6 925 792,93</u>	<u>6 674 331,68</u>
----------------------------------	---------------------	---------------------



RESULTATRÄKNING:

Reparation, underhåll består huvudsakligen av:

Vattenskada Lgh 2 & 6	82 000:-
Byte vattenventil	12 000:-
Serviceavtal Takvärme	3 800:-
Rep. Tvättutrustning	240:-

Förvaltning:

Sammankomster:	7 400:-
Avgifter till SBC:	4 100:-
Bankförvaltning	2 500:-
Avgifter bolagsverket	1 300:-
Litteratur, papper	400:-

Övrigt:

Består av aviseringsavgifter, uppvaktning samt diverse växter.

BALANSRÄKNING:

Leverantörsfordran är förskottsavgift för Multimedia och del av fastighetsförsäkring.
samt en utstående fordran på 40 000:- avseende skada på grannfastighet.

Leverantörsskulder är utgifter som orsakats under bokföringsåret men som ej
betalats förrän efter årsskiftet.

Förskottsbetalda avgifter är månadsavgifter för bokföringsåret som betalats innan årsskiftet.

Långfristiga skulder: Under året har föreningen löst in ett SEB-bolån.

	Utfall 2017	Budget 2017	Budget 2018
Städning	42 562	43 000	43 000
Hiss	6 668	7 000	7 000
Reparation/underhåll	98 844	100 800	73 360
Fondering yttre underhåll	0	0	100 800
El	19 961	20 000	20 000
Uppvärmning	279 788	300 000	300 000
Vatten	22 269	20 000	20 000
Sophämtning	36 017	35 000	35 000
Försäkring	21 909	20 000	25 000
Multimedia	40 550	40 000	40 000
Amortering	227 500	50 000	20 000
Räntor	99 337	130 000	104 000
Förvaltning	15 696	20 000	20 000
Övrigt	1 750	25 360	3 000
Skatt	22 824	22 000	22 000
	935 675	833 160	833 160
Fastighetens taxeringsvärde			
2018=			33 600 000



2018-05-17

Protokoll från årsstämman i BRF Tors Fiske den 17 maj 2018

1. Stämman öppnas

Styrelsens ordförande, Erik Jung, förklarade stämman öppnad 19.07 och hälsade medlemmarna välkomna.

2. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

3. Val av justeringsmän

Tilljusteringsmän valdes Birgitta Tärby Seifert och Göran Hartog.

4. Val av ordförande och sekreterare

Till mötesordförande utsågs Erik Dahlrot och till mötessekreterare utsågs Christianne Eberstein Lagerkvist.

5. Fastställande av röstlängd

Lgh 1	Christianne Eberstein fullmakt för Titti Nylander
Lgh 2	Roy Abrahamsson och Anneli Bergström
Lgh 3	Karin Ellström med Lennart Östman
Lgh 4	Erik Jung
Lgh 5	Erik Dahlrot och Lena Horn
Lgh 6	Magnus Hunhammar
Lgh 7	Birgitta Tärby Seifert
Lgh 8	CB Nordenfelt
Lgh 9	Barbro Johnsson och Lars-Gunnar Holmberg
Lgh 10	Christianne Eberstein
Lgh 11	Daniel Nordström
Lgh 12	Ej närvarande
Lgh 14	Bea Nilsson
Lgh 15	Lena Hartog och Göran Hartog
Lgh 16	Victor Dahlmann
Lgh 17	Per Olofsson
Lgh 18	Daniel Nordström fullmakt för Jan Öhlander
Lgh 19	Victor Dahlmann fullmakt för Sebastian Ländin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tors Fiske, org.nr 702002-3615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tors Fiske för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi vill dock göra ett par påpekanden:

- Styrelsen säger i verksamhetsberättelsen att föreningens ekonomi är god. Vi vill dock nyansera detta uttalande. I våra ögon så är föreningens ekonomi god endast om den så kallade vindsförsäljningen slutförs. Om försäljningen inte slutförs kommer det att krävas betydande avgiftshöjningar för att täcka ackumulerad förlust, avsättningar till underhållsfond samt kostnader för redan beslutat underhåll.
- Styrelsen har bokfört en mycket osäker fordran 40 000 kronor som leverantörsskuld utan att göra någon reservering för detta.

Vi tillstyrker dock att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi är oberoende i förhållande till styrelsen. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Som del av en revision använder vi omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tors Fiske för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Det finns anledning att kommentera följande:

- Det är föreningsstämman som är föreningens högsta beslutande organ. Vi saknar en motiverad återkoppling från styrelsen av icke genomförda stämmobeslut i verksamhetsberättelsen.

NO



- Styrelsen rekommenderar en avsättning på 100 000 kronor till yttre fond. Vi anser att denna avsättning inte är finansierad i bokslutet för 2017.
- Vi saknar dessutom en diskussion från styrelsen i förvaltningsberättelsen hur föreningen skall komma tillbaka till ett positivt resultat och positivt eget kapital utifall vindsförsäljningen inte går igenom.
- Vi finner det mycket positivt att styrelsen sparar all väsentlig dokumentation i det så kallade molnet.

Vi tillstyrker dock att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi är oberoende i förhållande till styrelsen. Som del av en revision använder vi omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen.

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att skaffa revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

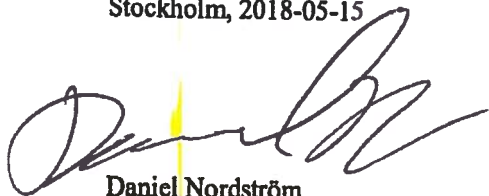
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Stockholm, 2018-05-15



Daniel Nordström



Malin Öhlander