

ÅRSREDOVISNING 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Torborg (org. nr 702002-3557) får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Hallén
Jessica Winqvist
Robert Mats
Jonas Wirandi

ordförande
sekreterare

Styrelsesuppleanter

Charlotte Öberg
Gustaf Sjöberg

Revisorer

Darrell Aycock
Andreas Wahlström

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-05.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden.

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kakelugnen 6. På fastigheten finns ett bostadshus vilket byggdes 1913.

Föreningen upplåter 21 lägenheter, fördelade på 16 bostadsrätter, och 2 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.
Som tilläggsförsäkring finns s k styrelseansvarsförsäkring.

Administration / skötsel

Den kamerala förvaltningen av fastigheten har skötts av Upplands Brf-Service AB.

Löpande reparationer / underhåll av byggnad

Inga investeringar är gjorda under året-

Framtida utveckling

Inga nya investeringar finns planerade för 2019.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift / m2 boendeyta	545	595	595	595	595
Belåning i kr / m ² boyta	2 503	2 743	2 978	2 984	2 984
Belåning i relation till totalintäkt	3,5	3,5	4,0	4,3	4,3
Räntekostnad i % av årsavgiften	4,1%	4,2%	4,4%	4,7%	9,5%
Underhåll	47%	51%	51%	46%	45%

Resultat och ställning (KSEK):

Nettoomsättning	954	1 019	1 007	924	924
Rörelseresultat	99	105	102	102	143
Resultat efter finansnetto	65	68	74	59	65
Balansomslutning	6 860	7 102	7 371	7 184	7 282
Soliditet (eget kapital / totalt kapital)	48%	45%	43%	43%	42%

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgift	Uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kap.
Belopp vid årets ingång	136 300	2 585 421	310 660	115 363	11 224	67 900	3 226 868
Resultatdisposition enligt föreningsstämma							
Avsättning t underhållsfond				27 087	-27 087		
Anspråktagande underhållsfond							
Balanseras i ny räkning					67 900	-67 900	
Årets resultat						64 632	64 632
Belopp vid årets utgång	136 300	2 585 421	310 660	142 450	52 037	64 632	3 291 500

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tidigare års balanserade överskott	52 037 kr
jämte årets överskott	<u>64 632 kr</u>
	116 669 kr

behandlas så att till underhållsfonden föres	27 087 kr
I ny räkning föres	<u>89 582 kr</u>
	116 669kr

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	954 308	1 019 246
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
		954 308	1 019 246
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskötsel och städning		-41 368	-40 527
Reparationer och underhåll		-119 112	-190 314
Taxebundna kostnader		-283 478	-278 987
Övriga driftskostnader		-64 090	-62 805
Fastighetsskatt		-36 762	-36 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		<u>-45 675</u>	<u>-40 406</u>
		-590 485	-649 449
Avskrivningar			
Byggnader	3	-264 649	-264 649
Maskiner och Inventarier	4	<u>0</u>	<u>0</u>
		-264 649	-264 649
Rörelseresultat		99 174	105 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 970	5 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-39 512</u>	<u>-42 944</u>
		-34 542	-37 248
Årets resultat		64 632	67 900

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	5 903 500	6 168 149
Inventarier	4	<u>0</u>	<u>0</u>
		5 903 500	6 168 149
Summa anläggningstillgångar		5 903 500	6 168 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgiftsfordringar		0	448
Övriga fordringar	5	181 480	219 234
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter.	6	<u>11 693</u>	<u>7 504</u>
		193 173	227 186
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken		<u>763 371</u>	<u>706 213</u>
		763 371	706 213
Summa omsättningstillgångar		956 544	933 399
SUMMA TILLGÅNGAR		6 860 044	7 101 548
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		136 300	136 300
Uppskrivningsfond		2 585 421	2 585 421
Upplåtelseavgift		310 660	310 660
Underhållsfond		<u>142 450</u>	<u>115 363</u>
		3 174 831	3 147 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 037	11 224
Årets resultat		<u>64 632</u>	<u>67 900</u>
		116 669	79 124
Summa eget kapital		3 291 500	3 226 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>3 282 824</u>	<u>3 596 442</u>
		3 282 824	3 596 442
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		16 924	19 952
Leverantörsskulder		9 999	37 188
Övr kortfristiga skulder		6 596	8 471
Förutbetalda avgifter och hyror		116 778	95 428
Pågående renovering av bostadshus		60 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>75 423</u>	<u>117 199</u>
Summa kortfristiga skulder		285 720	278 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 860 044	7 101 548

Noter**Redovisningsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	Kostnad	Utfört år	
Byggnad	2 738 493		100 år
Fastighetsupprustning	1 762 774	1993	33,3 år
Fasadrenovering	1 487 500	2002	35 år
Staket / Stödmurar	120 500	2003	50 år
Skorstensrenovering	315 544	2004-2005	40 år
Fjärrvärmecentral	355 000	2007	6 år
Takrenovering	358 117	2012	15 år
Fönsterrenovering	644 834	2012	15 år
Renovering tvättstuga	176 956	2014	15 år
Hissrenovering	551 000	2014-2015	30 år
Fönsterrenovering	<u>518 319</u>	2017	15 år
Summa byggnad	9 029 037		

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 337 kronor per bostadslägenhet. dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Not 1**Nettoomsättning**

	2018	2017
Årsavgifter	719 176	784 556
Lokalhyror	188 060	184 936
Avgifter fiberanslutning	28 608	30 396
Överlåtelseavgifter	0	1 108
Avgifter andrahandsuthyrning	13 644	13 430
Fastighetsskatt	<u>4 820</u>	<u>4 820</u>
Summa	954 308	1 019 246



Not 2	2018	2017
Rörelsens kostnader		
Fastighetsskötsel och städning		
Städning, extern	22 600	20 775
Snöröjning	7 772	7 647
Entrémattor	6 999	6 574
Hissbesiktning	1 770	1 696
Gård, trädgård	690	2 466
Städ- o övrigt förbrukningsmtrl	<u>1 537</u>	<u>1 369</u>
	41 368	40 527
Reparationer och underhåll		
Bostadshus	60 000	0
Golv	0	76 829
Lokaler	0	0
Tvättstuga	3 905	3 939
Lås	39 125	41 643
Värmeanläggning	4 544	4 404
Pågående byte av ytterdörrar	0	63 499
Hus utvändigt	<u>11 538</u>	<u>0</u>
	119 112	190 314
Taxebundna kostnader		
El	25 258	25 302
Värme	196 890	193 465
Vatten	41 514	41 459
Sophämtning	12 760	11 901
Returpapper o glas	<u>7 056</u>	<u>6 860</u>
	283 478	278 987
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie, (f.f.d. 28 februari)	32 641	30 704
Kabel-TV Com Hem + Sthlms Stadsnät	<u>31 449</u>	<u>32 101</u>
	64 090	62 805
Fastighetsskatt	36 762	36 410
Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	22 500	20 000
Övriga förvaltningskostnader	15 997	13 321
Bankkostnader	2 096	2 088
Medlemsavgifter till organisationer	<u>5 082</u>	<u>4 997</u>
	45 675	40 406
Summa rörelsens kostnader	590 485	649 449

Not 3**Byggnader och mark**

Vid årets början

Investeringar under året (fönsterrenovering)

Utgående anskaffningsvärde

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

Kostnadsförda investeringar

Renovering golv 2017

Byte av ytterdörrar 2017

Byte av ytterdörrar 2016

Renovering lokal 2016

Fiberinstallation 2015

Takvärmeanläggning 2014

Utrustning tvättstuga och soprum 2014

2018

2017

9 287 037

8 768 718

0

518 319

9 287 0379 287 037

-3 118 888

-2 854 239

-264 649

-264 649

-3 383 537-3 118 888

5 903 500

6 168 149

258 000

258 000

76 829

103 874

110 000

82 700

144 953

151 688

63 846733 890

2018

2017

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

12 349 000

12 349 000

24 988 00024 988 00037 337 00037 337 000**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder

Lokaler

35 800 000

35 800 000

1 537 0001 537 00037 337 00037 337 000**Not 4****Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärde

Ingående avskrivningar

Årets avskrivning

Utgående planenligt restvärde

42 676

42 676

-42 676

-42 676

0

0

0

0

Not 5**Övriga fordringar**

Skatteverket, skattekontot

Skattefordringar

Lån till hyresgäst

Övr kortfristig fordran

4 390

12 172

48 840

49 192

127 700

156 620

5501 250181 480219 234

65

Not 6	2018	2017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	5 475	5 265
Snöjouravtal	3 913	0
Siemens building	<u>2 305</u>	<u>2 239</u>
	11 693	7 504

Not 7		Villkors- ändringsdag	Belopp 2018	Amort	Belopp 2017
Skulder till kreditinstitut					
Långivare, lånenr	Ränta				
Stadshypotek, 150812	1,14%	2020-12-30	424 240	4 328	428 568
Stadshypotek, 810807	1,04%	90-dagars	518 700		518 700
Stadshypotek, 150811	1,14%	2020-12-30	254 308	2 596	256 904
Stadshypotek, 992436	1,14%		0	299 722	299 722
Stadshypotek, 810811	1,04%	90-dagars	200 000		200 000
Stadshypotek, 810814	1,04%	90-dagars	465 000		465 000
Stadshypotek, 810815	1,04%	90-dagars	465 000		465 000
Stadshypotek, 081725	1,14%	2020-03-01	972 500	10 000	982 500
Summa skulder till kreditinstitut			3 299 748	316 646	3 616 394
Avgår kortfristig del			<u>-16 924</u>		<u>-19 952</u>
			3 282 824		3 596 442

Not 8	2018	2017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Stadshypotek, upplupen ränta	5 284	5 614
Fortum, el	4 734	4 662
Fortum, fjärrvärme	27 228	47 084
Stockholm Vatten	7 173	7 081
Stockholm Avfall	0	2 760
Fastighetsägarna	5 669	1 715
Skyclean	2 400	4 200
Telavox	211	0
Trygga Tak, snöjouravtal	0	3 859
Handelsbanken	224	224
Upplands Brf-Service avseende 2016	0	20 000
Upplands Brf-Service avseende 2017	0	20 000
Upplands Brf-Service avseende 2018	<u>22 500</u>	<u>0</u>
	75 423	117 199

Not 9

2018

2017

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar (8 stycken)

3 934 011

3 934 011

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Stockholm

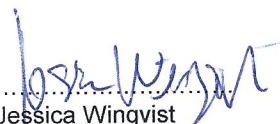
2019-04-23



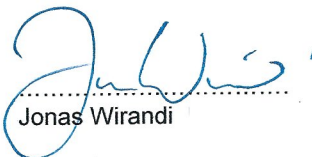
Ulf Hallén



Robert Mats



Jessica Winqvist



Jonas Wirandi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den

2019-04-29



Darrell Aycock

Av föreningen vald revisor



Andreas Wahlström

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Avseende brf Torborg (org.nr 70202-2357)

Undertecknade av föreningsstämman tillsatta revisorer har granskat brf Torborgs räkenskaper för 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har granskat fakturor, verifikationer och annat underlag av betydelse och därvid funnit att underlagen är vederbörligen dokumenterade, attesterade och arkiverade i god ordning. Vi har härigenom kunnat kontrollera att bokföringen stämmer med vad som anges på underlagen. Vi bekräftar även att årsredovisningen väl avspeglar föreningens resultat och balans per bokslutsdagen.

Vi tillstyrker därför:

- 1 att resultat- och balansräkning fastställs.
- 2 att årets resultat behandlas i enlighet med styrelsens förslag.
- 3 att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Stockholm 2019 - 04 - 24

Darrell Aycock


Andreas Wahlström