

Årsredovisning
för
BRF TORS MUR

716421-9151

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF TORS MUR får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelsen samt suppleanter

Fram till årsstämma 2015:

Pär Granbom	vald t o m maj 2015	ordförande
Daniel Boltes Persson	vald t o m maj 2016	kassör
Pia Stefenson	vald t o m maj 2016	ledamot
Ludvig Hellspång	vald t o m maj 2016	ledamot
Christina Geijer	vald t o m maj 2016	ledamot
Claes Rudberg	vald t o m maj 2016	suppleant

Nuvarande:

Pia Stefenson	vald t o m maj 2016	ordförande
Mattias Högström	vald t o m maj 2017	kassör
Caroline Stangerholt	vald t o m maj 2017	ledamot
Christina Geijer	vald t o m maj 2016	ledamot
Maths Söderberg	vald t o m maj 2017	suppleant
Claes Rudberg	vald t o m maj 2016	suppleant

Revisor

Intern revisor har varit Martin Lindkvist och extern revisor är Jörgen Götehed, BoRevision AB.

Styrelsen har haft 11 ordinarie styrelsemöten och 1 extrainsatt styrelsemöte under räkenskapsåret. Firmatecknare har varit - förutom styrelsen - Pia Stefenson och Mattias Högström i förening.

Årsstämma för räkenskapsåret 2015 kommer att hållas den 10 maj 2016.

Ekonomisk förvaltning

Kameral förvaltare har varit Annika Laurin, Upplands Företagsförvaltning.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Valberedning för 2015 års föreningsstämma

Valberedningen består av Anneli Modin, Catrin Granbom och Jan Löfgren.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens produktionsår är 1916 och ombyggnadsår 1975. Föreningen bildades 1992 och fastigheten förvärvades från Familjebostäder 1994.

I fastigheten finns 47 lägenheter, varav 42 är bostadsrätter och 5 är hyreslägenheter.

Föreningens 42 bostadsrätter fördelar sig enligt följande (lägenhetsyta 3218 kvm):

Storlek	Antal
1 rok	1
2 rok	10
3 rok	24
4 rok	7

Föreningens 5 hyresrätter fördelar sig enligt följande (lägenhetsyta 339 kvm):

Storlek	Antal
2 rok	3
3 rok	2

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18. Vid stämman deltog 31 medlemmar, 3 medlemmar var representerade genom fullmakt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Takkupor

Under 2014 påbörjade föreningen renovering av vindskupor. Arbetet drog ut på tiden och slutbesiktigades i juni 2015. Extrakostnader tillkom för konsult hjälp för kvalitetssäkring och för

åtgärdande av de skador som uppkom i samband med entreprenaden.

Fönsterbyte

Efter domstolsbeslut i Svea Hovrätt så planerade föreningen att genomföra fönsterbyten i samtliga lägenheter på våning 5 under 2015, i enlighet med tidigare stämmobeslut. Detta har inte genomförts under året utan skjutits på till våren 2016 p.g.a. att styrelsen valt att prioritera slutförandet av arbetet med takkuporna före igångsättning av fönsterbyten. Företaget som skall installera de nya fönstren har varit svåra att få tag på och styrelsen har velat ha garantifrågan klar då det företag som fick uppdraget har förändrat sin verksamhet.

Bredband och TV

Under 2014 tecknade föreningen ett femårigt kollektivt avtal för bredband över fiber med Ownit AB. Avtalet för föreningens kabel-TV med Com Hem löpte ut den 4 januari 2016 och föreningen valde då att teckna ett nytt avtal med Telenor/Ownit. Föreningen erbjuder nu 17 kanaler via basutbudet till alla boende vilket ingår i hyran/avgiften.

Balkongerna

Tätskikt på översta balkongen i uppgång C samt fuktskada på fasaden har åtgärdats. Det lades även nya tätskikt på de övriga tre toppbalkongerna som en förebyggande åtgärd.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med ekonomiska förvaltarna Fastum UBC Förvaltning AB som började gälla 1 januari 2016.

Avgifter och hyror

Medlemsavgiften höjdes med 10 procent den 1 april 2015. Detta ifrågasattes av en del medlemmar under stämman och ett stämmobeslut gav i uppdrag åt styrelsen att ta fram ett välgrundat underlag innan den 30 november 2015 för att få fram en lämplig nivå på medlemsavgiften. Då styrelsen inte hade fullföljt detta per den 30 november så beslutade styrelsen att sänka avgiften till samma nivå som den var innan höjningen. Denna sänkning trädde i kraft den 1 januari 2016.

Hyrona för föreningens hyresrätter höjdes med 1,2 procent från och med 2015-01-01.


Genomsnittlig avgiftsnivå för bostadsrättslägenheter under 2015 har varit 488 kr per kvm.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Tomträttsavgälden kommer att höjas med ca 4 % från sommaren 2016 vilket innebär en ökad kostnad på 21 900 kr per år. Höjningen gäller i 10 år.

Framtida underhåll och projekt

Styrelsen har beslutat att ge Fastum UBC Förvaltning AB i uppdrag att uppföra en underhållsplan för fastigheten. Arbetet med denna kommer att börja under våren 2016. Föreningen har tecknat ett avtal som innefattar årlig uppdatering av underhållsplanen. 

I och med att en ordentlig underhållsplan ska upprättas kommer fastighetens underhållsbehov att få en grundlig genomlysning. Då kan styrelsen lättare se var de akuta behoven finns och även planera mer långsiktigt. Styrelsen kommer i framtiden att ta in mer extern hjälp vid upphandlingar av stora arbeten som rör fastigheten.

Föreningens hissar är i stort behov av renovering eller utbyte. Detta kommer att ges hög prioritet under året.

Fastighetens hela värmesystem kommer att ses över i och med underhållsplanen. Här kan föreningen på sikt göra stora besparingar då denna post är en av föreningens största kostnader.

2016 är det 5 år sedan den senaste stamspolningen. Rekommendationen är att de görs med 5-7 års mellanrum.

Föreningen har även planer på att genomföra en uppfräschning av trapphusen.

Avgifter och hyror

Bostadshyrorna kommer under 2016 att följa direktiven från hyresnämnden.

Den 1 januari 2016 återgick medlemsavgifterna till den tidigare nivån innan höjningen i april 2015.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början =76

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret =2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut =76

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 046	1 898	1 900	1 940
Rörelseresultat	-903	-298	-1 908	-361
Resultat efter finansiella poster	-826	-143	-1 679	-178
Redovisat resultat (efter skatt)	-532	-143	-1 679	-178
Soliditet (%)	99	99	97	99
Balansomslutning	31 220	31 941	28 941	30 027
Fond för yttre underhåll	258	0	576	517

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 473 067
årets förlust	-826 490
	-3 299 557

behandlas så att	
omföring till yttre fond enligt stadgarna	258 000
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-258 000
i ny räkning överföres	-3 299 557
	-3 299 557

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	2 046 124	1 897 815
Summa rörelseintäkter		2 046 124	1 897 815
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 573 142	-1 788 428
Övriga externa kostnader	4	-120 064	-188 708
Personalkostnader	5	-44 716	-43 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-210 988	-175 006
Summa rörelsekostnader		-2 948 910	-2 195 797
Rörelseresultat		-902 786	-297 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 297	155 307
Summa finansiella poster		76 297	155 307
Resultat efter finansiella poster		-826 490	-142 675
Resultat före skatt		-826 490	-142 675
Årets resultat		-826 490	-142 675

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 082 106	18 512 133
Inventarier	7	83 332	102 649
Summa materiella anläggningstillgångar		18 165 438	18 614 782
Summa anläggningstillgångar		18 165 438	18 614 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 512	0
Övriga fordringar		137 232	18 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 836	223 363
Summa kortfristiga fordringar		328 580	241 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 726 056	13 084 302
Summa kassa och bank		12 726 056	13 084 302
Summa omsättningstillgångar		13 054 636	13 326 291
SUMMA TILLGÅNGAR		31 220 074	31 941 073

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 919 849	33 919 849
Fond för yttre underhåll		258 000	0
Summa bundet eget kapital		34 177 849	33 919 849
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 473 067	-2 072 392
Årets resultat		-826 490	-142 675
Summa ansamlad förlust		-3 299 557	-2 215 067
Summa eget kapital		30 878 292	31 704 782
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 038	21 643
Övriga skulder		20 356	19 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 388	195 353
Summa kortfristiga skulder		341 782	236 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 220 074	31 941 073
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		4 044 000	4 044 000
Summa ställda säkerheter		4 044 000	4 044 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. För att redovisningen ska vara förenlig med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 har korrigerings skett vad beträffar uppställning, indelning och klassificering i poster och delposter i resultaträkningen. Även förändring vad beträffar uppställning och indelning i poster och delposter har skett i vissa noter hänförliga till resultaträkningen. Jämförelseposterna är justerade efter samma princip som innevarande år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	120
Installation bredband	10
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 562 583	1 446 596
Hysesintäkter	396 381	419 691
Övriga intäkter	28 636	17 866
Bredband	58 524	13 662
	2 046 124	1 897 815

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	83 184	83 114
Värme	494 502	479 706
Vatten och avlopp	89 114	79 897
Fastighetsavgift*	58 421	57 199
Fastighetsförsäkring	57 653	56 433
Kabel-TV	12 192	12 208
Bredband	55 957	17 095
Renhållning	61 115	94 053
Städning	57 000	60 135
Kostnad entrematta	23 309	21 135
Fastighetsskötsel	66 179	41 960
Snöröjning	27 903	0
Rep och underhåll fastighet	678 699	38 343
Rep och underhåll fönster och tak	261 125	210 000
Reparationer hissar	4 473	7 161
Rep lägenheter	19 310	0
Servicekontrakt	26 335	30 807
Underhåll yttre miljö	1 665	1 855
Tomträttsavgäld	486 400	486 400
Övr fastighetskostnader	8 606	10 927
	2 573 142	1 788 428

*Föreningen beskattas med fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Övriga externa kostnader


	2015	2014
Porto, kopior mm	2 852	2 781
Medlemsavgift Fast ägarna	4 950	4 950
Diverse omkostnader	13 662	7 152
Ekonomisk förvaltning	67 000	65 250
Revisionsarvode	18 125	18 125
Konsultarvoden	13 475	90 450
	120 064	188 708

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 916	8 855
Övriga arvoden	4 800	4 800
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 716	43 655

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	20 690 504	20 481 607
Nyanskaffningar	22 769	208 897
Fönster*	-261 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 452 148	20 690 504
Ingående avskrivningar	-2 178 371	-2 022 681
Årets avskrivningar	-191 671	-155 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 370 042	-2 178 371
Utgående redovisat värde	18 082 106	18 512 133
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	86 000 000	86 000 000

* Levererade fönster 2012 men ej installerade, skrivs av i sin helhet. 

Stockholm den 2/5 2016



Pia Stefenson



Mattias Högström

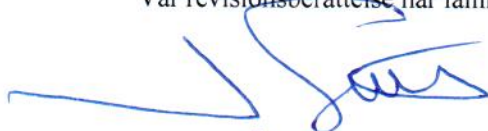


Caroline Stangerholt



Christina Geijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2016



Jörgen Götehed
Revisor



Martin Lindkvist
Revisor

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tors Mur, org.nr. 716421-9151

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tors Mur för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tors Mur för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska föreningens kostnader, utgifter samt avsättningar till fonder finansieras med avgifter från bostadsrättshavarna. Av årsredovisningen kan utläsas att underskottet förklaras av avskrivningar och under året utförd underhåll. Från den löpande verksamheten finns ett positivt kassaflöde.

Stockholm den 3 maj 2016



Jörgen Götehed
BoRevision



Martin Lindkvist
Intern revisor