



Bostadsrättsföreningen Tors Mur

Årsredovisning 2014

Årsredovisning
för
BRF TORS MUR

716421-9151

Räkenskapsåret

2014

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 2014.

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 2014:

Pär Granbom	vald tom maj 2014	ordförande
Krister Söderberg	vald tom maj 2014	kassör
Markus Hammargren	vald tom maj 2014	ledamot
Lena Borgström	vald tom maj 2014	ledamot
Therese Behrer	vald tom maj 2015	ledamot
Priscilla Serey	vald tom maj 2015	suppleant

Nuvarande:

Pär Granbom	vald tom maj 2015	ordförande
Daniel Boltes Persson	vald tom maj 2016	kassör
Pia Stefenson	vald tom maj 2016	sekreterare
Ludvid Hellspong	vald tom maj 2016	ledamot
Christina Geijer	vald tom maj 2016	ledamot
Claes Rudberg	vald tom maj 2016	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare har varit - förutom styrelsen - Pär Granbom och Daniel Boltes Persson, i förening.



Ekonomisk förvaltning

Kameral förvaltare har varit Annika Laurin, Upplands Företagsförvaltning.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Revisorer

Revisorer har varit Martin Lindkvist samt Leif Andersson, BoRevision AB,

Valberedning för 2014 års föreningsstämma

Valberedning har bestått av Catrin Granbom, Christina Geijer, sammankallande samt Pernilla Sonbro.

Allmänt

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 m2)	Antal	Storlek
	1	1 rok
	10	2 rok
	24	3 rok
	7	4 rok

Föreningens 5 hyresrätter fördelar sig enligt följande: (lägenhetsyta 339 m2)	Antal	Storlek
	3	2 rok
	2	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19. Vid stämman deltog 25 medlemmar, 1 medlem var dessutom representerad genom fullmakt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Takkupor

Under året har föreningen påbörjat renovering av vindskupor. Arbetet har tagit längre tid än beräknat och har även orsakat besvär för en del av dom boende på plan 5. Extrakostnader har uppkommit främst för konsult hjälp för kvalitetssäkring och för åtgärdande av de skador som uppkommit i samband med entreprenaden.

Fönsterbyte

Efter domstolsbeslut i Svea Hovrätt så planerar föreningen att genomföra fönsterbyten i samtliga lägenheter på våning 5 under 2015, i enligt tidigare stämmobeslut.

Bredband och TV

Vidare har föreningen tecknat ett femårigt kollektivt avtal för bredband över fiber med Ownit AB. Föreningen har bekostat installation av fiber till varje lägenhet motsvarande ca 3 500 kr per lägenhet. Kostnad per hushåll är 99 kr per månad för bredband 100/100 Mbit/s inkl IP telefoni. När kabel-TV avtalet med ComHem löper ut 2016 så kommer även TV-utbudet att kunna erbjudas av Ownit och dess partners till förmånliga priser.

Övrigt

Byte av cirkulationspump värmecentral har gjorts.
Avtalet för tömning av grovsopsrummet har sagts upp.
Nytt avtal för takskottning har tecknats med A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri AB
Medlemmar ur föreningen har skapat en ny hemsida för föreningen.

Ekonomi

Föreningen likviditet har under året påverkats positivt då en hyresrätt sålts av föreningen. Föreningen har idag drygt 13 miljoner kronor i likvida medel. Medlen är idag placerade på konto med rörlig ränta hos SBAB. Ränteintäkterna under 2014 har varit lägre än förväntat pga riksbankens räntesänkning under året.

Avgifter och hyror

Avgiften har varit oförändrad under 2014.

Hyrorna för föreningens hyresrätter höjdes med 1,75 procent från och med 2014-04-01.

Genomsnittlig avgiftsnivå för bostadsrättslägenheter under 2014 har varit 464 kr per kvm.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll och projekt

Byte av fönster på plan 5 planeras att genomföras under året.

Tätskikt på översta balkongen i uppgång C samt fuktskada på fasad planeras att åtgärdas. Behovet av underhåll av övriga balkonger ska ses över.

Föreningens hissar kommer att vara i behov av renovering/utbyte inom de närmaste åren.

Föreningens värmesystem har underhållits men en modernisering skulle ge ett behagligare inomhusklimat och på sikt även sänka föreningens värmekostnader.

Målning av trapphus planeras att göras under året.

Föreningen avser att genomföra en stamspolning för att kontrollera funktion och säkerställa att eventuella problem med avloppsstammarna upptäckts och åtgärdas vid behov.

Föreningen ska dessutom se över behovet av framtida takrenovering. 

Ekonomi

Styrelsens plan för kommande året är att se över värmekostnaderna som, tillsammans med tomträttsavgälden, är den största enskilda kostnadsposten. Tomträttsavgälden kommer att höjas med ca 4 % från sommaren 2016 innebärande en ökad kostnad på 21 900 kr per år. Inlåningsräntorna förväntas vara låga under 2015 pga det allmänna ränteläget och därför ska styrelsen se över möjligheterna till alternativa placeringar av föreningens kapital med minsta möjliga risk.

Avgifter och hyror

Medlemsavgifterna höjdes med 10% per den 1 April 2015, och inga fler höjningar är planerade. Bostadshyrorna kommer under 2015 att följa direktiven från Hyresnämnden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 41 st medlemmar. Under året har det tillkommit sex nya medlemmar och det har avgått fem st medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är därmed 42 st. Följande nya medlemmar hälsas välkomna till föreningen.

- Stefan Hansson och Caroline Stangerholt
- Carl Magnusson Larsson
- Sara Andersson och Björn Karlberg
- Paula Forgård
- Malin Svensson
- Karin Persson

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 898	1 900	1 940	2 054
Rörelseresultat	-298	-1 908	-361	-100
Resultat efter finansiella poster	-143	-1 679	-178	-30
Redovisat resultat (efter skatt)	-143	-1 679	-178	-30
Soliditet (%)	99	97	99	99
Balansomslutning	31 941	28 941	30 027	23 753
Fond för yttre underhåll	0	576	517	367

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 072 393
årets förlust	-142 675
	-2 215 068
behandlas så att	
omföring till yttre fond enligt stadgarna	258 000
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 473 068
	-2 215 068

Anledningen till att årets resultat är negativt med -142 675k kr är att tidigare fönsterrenovering har avslutats 2014 vilket belastar årets resultat med 210 000 kr.

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 897 815	1 900 189
Summa rörelseintäkter		1 897 815	1 900 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 977 136	-3 642 634
Personalkostnader	4	-43 655	-44 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 006	-120 316
Summa rörelsekostnader		-2 195 797	-3 807 732
Rörelseresultat		-297 982	-1 907 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 307	228 630
Resultat efter finansiella poster		-142 675	-1 678 914
Resultat före skatt		-142 675	-1 678 914
Årets resultat		-142 675	-1 678 914

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 512 133	18 458 926
Inventarier, verktyg och installationer	6	102 649	121 965
Summa materiella anläggningstillgångar		18 614 782	18 580 891
Summa anläggningstillgångar		18 614 782	18 580 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 331
Övriga fordringar	7	18 626	13 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 363	171 563
Summa kortfristiga fordringar		241 989	191 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	13 084 302	10 167 966
Summa omsättningstillgångar		13 326 291	10 359 933
SUMMA TILLGÅNGAR		31 941 073	28 940 824

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 919 849	30 194 849
Fond för yttre underhåll		0	576 489
Summa bundet eget kapital		33 919 849	30 771 338
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 072 393	-969 968
Årets resultat		-142 675	-1 678 914
Summa ansamlad förlust		-2 215 067	-2 648 882
Summa eget kapital		31 704 782	28 122 456
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 643	628 189
Övriga skulder		19 295	2 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 353	187 476
Summa kortfristiga skulder		236 291	818 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 941 073	28 940 824

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	4 044 000	4 044 000
Summa ställda säkerheter	4 044 000	4 044 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 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.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Omprövning avskrivningsplan byggnad: Tidigare bedömd nyttjandeperiod byggnad har ändrats för att ge en bättre bild av byggnadens faktiska förbrukning. Den ökade avskrivningen utgör en bokföringsmässig kostnad som sänker det redovisade resultatet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, (tidigare 200 år)	150 år
Bredband	10 år
Inventarier	10 år

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 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 446 596	1 433 950
Hysesintäkter	419 691	446 971
Övriga intäkter	17 866	19 268
Bredband	13 662	0
	1 897 815	1 900 189

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	83 114	102 343
Värme	479 706	518 086
Vatten och avlopp	79 897	71 581
Fastighetsavgift	57 199	56 870
Fastighetsförsäkring	56 433	52 685
Kabel-TV	12 208	12 210
Bredband	17 095	0
Renhållning	94 053	76 786
Städning	60 135	57 275
Kostnad entrematta	21 135	14 023
Fastighetsskötsel	41 960	41 194
Snöröjning	0	51 188
Rep och underhåll fastighet	38 343	144 463
Rep och underhåll fönster och tak	210 000	1 629 370
Reparationer hissar	7 161	0
Rep lägenheter	0	121 086
Servicekontrakt	30 807	30 313
Underhåll yttre miljö	1 855	3 055
Tomträttsavgäld	486 400	486 400
Porto, kopior mm	2 781	2 338
Medlemsavgift Fast ägarna	4 950	5 008
Diverse omkostnader	7 152	6 211
Ekonomisk förvaltning	65 250	65 661
Övr fastighetskostnader	10 927	5 312
Revisionsarvode	18 125	17 500
Konsultarvoden	90 450	71 676
	1 977 136	3 642 634

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 855	10 382
Övriga arvoden	4 800	4 400
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 655	44 782

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 481 607	20 481 607
Nyanskaffningar	208 897	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 690 504	20 481 607
Ingående avskrivningar	-2 022 681	-1 921 681
Årets avskrivningar	-155 690	-101 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178 371	-2 022 681
Utgående redovisat värde	18 512 133	18 458 926
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	86 000 000	86 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 161	193 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 161	193 161
Ingående avskrivningar	-71 196	-51 880
Årets avskrivningar	-19 316	-19 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 512	-71 196
Utgående redovisat värde	102 649	121 965

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt*	7 481	893
Övriga poster	11 145	12 180
	18 626	13 073

Föreningen beskattas med fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår fastighetsavgiften till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken. Föreningen erlägger preliminärskatt månadsvis.*

Not 8 Kassa och bank

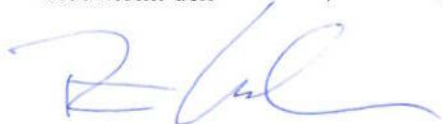
	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	1 300	1 500
Företagskonto	3 819 783	216 208
Sparkonto Danske bank	2 249	2 237
Placering SBAB - 20841	6 712 950	9 948 021
Placering SBAB - 72878	2 548 020	0
	13 084 302	10 167 966

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 407 317	14 787 532	576 489	-969 968	-1 678 914
Ökning av insatskapital*	277 454	3 447 546			
Disposition av föregående års resultat:			-576 489	-1 102 425	1 678 914
Årets resultat					-142 675
Belopp vid årets utgång	15 684 771	18 235 078	0	-2 072 393	-142 675

Upplåtelse av lägenhet 729 med bostadsrätt.*

Stockholm den 28 / 4 2015.



Pär Granbom



Pia Stefenson



Daniel Boltes Persson



Ludvig Hellspong

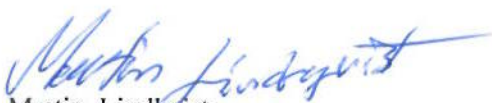


~~Therese Behrer~~ Claes Rudberg



Christina Geijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2015.



Martin Lindkvist
Revisor



Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tors Mur för år 2014.

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 revisionssed 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 2014 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 Brf Tors Mur för år 2014.

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 revisionssed 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.

Stockholm den 10/5 2015



Martin Lindkvist

Leif Andersson

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB

