

Årsredovisning
för
BRF TORS MUR

716421-9151

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar, noter m.m.	8-13

Styrelsen för BRF TORS MUR får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen samt suppleanter

Fram till årsstämma 2012:

Daniel Johnsson	vald tom maj 2012	ordförande
Therese Österberg	vald tom maj 2013	kassör
Fredrik Söderlund	vald tom maj 2013	sekreterare
Anita Norlander	vald tom maj 2012	ledamot
Thais Machado Borges	vald tom maj 2012	ledamot
Therese Sjöden	vald tom maj 2013	supleant

Nuvarande:

Therese Österberg	vald tom maj 2013	ordförande
Fredrik Söderlund	vald tom maj 2013	kassör
Therese Sjöden	vald tom maj 2013	sekreterare
Thais Machado Borges	vald tom maj 2013	ledamot
Markus Hammargren	vald tom maj 2014	ledamot
Lena Borgström	vald tom maj 2013	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare har varit - förutom styrelsen Fredrik Söderlund och Therese Österberg, i förening.

Ekonomisk förvaltning

Kameral förvaltare har varit Annika Laurin, Upplands Företagsförvaltning.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Revisor

Revisorer har varit Pär Granbom samt Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB.

Valberedning för 2012 års föreningsstämma

Valberedning har bestått av Catrin Granbom, sammankallande, samt Christina Geijer och 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 41 är bostadsrätter och 6 är hyreslägenheter.

Föreningens 41 bostadsrätter fördelar sig enligt följande: (lägenhetsyta 3167 m2)	Antal	Storlek
	1	1 rok
	9	2 rok
	24	3 rok
	7	4 rok

Föreningens 6 hyresrätter fördelar sig enligt följande: (lägenhetsyta 390 m2)	Antal	Storlek
	4	2 rok
	2	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21. Vid stämman deltog 24 medlemmar, 4 medlemmar var dessutom representerade genom fullmakter.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Fönsterbyte på plan 5 påbörjades under 2011 men stoppades sedan boende i tre av de berörda lägenheterna protesterat mot de nya fönstrena då de har mindre glasyta och ett sämre ljusgenomsläpp än originalfönsterna. I nuläget har föreningen inte nått en lösning i frågan. Föreningen har dock mottagit och godkänt fakturan för de nya fönsterna.

Under året har föreningen renoverat ett badrum i en fd hyreslägenhet inför försäljning. Föreningen har utfört målning av takplåt och köpt in och monterat en lekställning på gården. Vidare har föreningen byggt barnvagns/ rollatorramp i tre portar.

Ekonomi

Föreningen har under 2012 sålt två hyresrätter.

Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes från 1 april 2012 med 10%.

Nya Medlemmar

Föreningen har under året fått 3 nya medlemmar.

Anders Karlsson och Therese Behrer
Mathias Pirman
Johanna Gustavsson

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Ytterligare två hyresrätter såldes under 2012. Försäljningen av hyreslägenheterna har inneburit att föreningens likviditet förbättrats ytterligare och dessa pengar kommer att användas för planerade underhållsåtgärder.

Bostadshyror kommer under 2013 att följa direktiven från Hyresnämnden.

Framtida underhåll och projekt

Föreningen skrev under 2012 avtal med två medlemmar om vindsbyggnation. Byggnationen skulle enligt avtal starta senast den 31 maj 2012 vilket den inte gjorde. De 10% av köpeskillningen som föreningen mottagit har betalats tillbaka.

Byte av fönster på plan 5 kommer att fortsätta så snart föreningen och de tre medlemmar som motsatt sig fönsterna kan komma överens. Ärendet kommer att prövas i hyresnämnden. Även de ursprungliga fönsterna på bottenvåningen och samtliga fönster i burspråken kommer att renoveras under 2013.

Badrummet i en hyreslägenhet kommer att renoveras under 2013.

Fastighetens värmesystem kommer att ses över under året. En utvärdering om befintlig tryckstegringspump behöver bytas ut kommer att göras. Vidare kommer föreningen att se över fastighetens tak under 2013 då det visat sig vara i dåligt skick på vissa ställen.

Ekonomi

Föreningen har under 2012 sålt två f.d. hyrerätter för 3 350 000 kr respektive 3 200 000 kr. Föreningens tillgångar har under året varit placerade på fasträntekonton hos Danske Bank och SBAB.

Avgifter och hyror

Hyror för föreningens hyresrätter höjdes med 3,45 procent från och med 1/4 - 2012.

Avgifterna för föreningens medlemmar sänktes med 10 procent under 2012.

Genomsnittlig avgiftsnivå för bostadsrättslägenheter under 2012 har varit 464 kr per kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 940	2 054	2 060	1 938	1 940
Rörelseresultat	-361	-102	-21	125	134
Resultat efter finansiella poster	-178	-31	-25	122	125
Redovisat resultat (efter skatt)	-178	-30	-14	122	123
Balansomslutning	30 027	23 753	19 673	19 542	19 376
Fond för yttre underhåll	517	367	367	468	468

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-732 851
årets förlust	-177 866
	-910 717

behandlas så att	
omföring till yttre fond enligt stadgarna	228 000
ianspråktagande av yttre fond	-168 750
i ny räkning överföres	-969 967
	-910 717

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 940 131 1 940 131	2 053 688 2 053 688
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 144 623	-2 008 852
Personalkostnader	3	-36 524	-37 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 316	-109 141
		-2 301 463	-2 155 608
Rörelseresultat		-361 332	-101 920
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	183 466	76 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	0	-6 059
		183 466	70 582
Resultat efter finansiella poster		-177 866	-31 338
Resultat före skatt		-177 866	-31 338
Skattejustering		0	1 829
Årets resultat		-177 866	-29 509

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 800 764	18 399 801
Inventarier, verktyg och installationer	7	141 281	48 847
		18 942 045	18 448 648
Summa anläggningstillgångar		18 942 045	18 448 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 727	2 109
Övriga fordringar	8	14 259	14 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 953	164 891
		184 939	181 188
<i>Kassa och bank</i>		10 900 106	5 123 494
Summa omsättningstillgångar		11 085 045	5 304 682
SUMMA TILLGÅNGAR		30 027 090	23 753 330

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 407 317	14 832 008
Fond för yttre underhåll	11	517 239	366 952
Upplåtelseavgifter		14 787 532	8 812 841
		30 712 088	24 011 801
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-732 851	-553 055
Årets resultat		-177 866	-29 509
		-910 717	-582 564
Summa eget kapital		29 801 371	23 429 237
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 331	120 249
Aktuella skatteskulder	12	6 383	3 422
Övriga kortfristiga skulder	13	9 570	7 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	181 435	193 102
Summa kortfristiga skulder		225 719	324 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 027 090	23 753 330
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 044 000	4 044 000
		4 044 000	4 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Följande avskrivningstider uttrycka i procent tillämpas:

Byggnader (avskrivning enligt plan)	0,5 %
Inventarier (avskrivning enligt plan)	10 %

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Akuella skatter

Kommunal fastighetsavgift

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2011
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 434 642	1 505 113
Hysesintäkter	482 973	540 864
Övriga intäkter	22 516	18 311
Återbet intäkter	0	-10 600
	1 940 131	2 053 688

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
El	78 233	85 997
Värme	532 034	564 290
Vatten och avlopp	80 186	54 835
Fastighetsavgift	64 155	61 194
Fastighetsförsäkring	48 912	44 456
Kabel-TV	12 160	11 871
Renhållning	81 978	102 749
Städning	57 000	62 200
Kostnad entrematta	11 158	12 827
Fastighetsskötsel	40 397	45 089
Snöröjning	40 375	72 046
Rep och underhåll fastighet	117 099	208 459
Reparationer hissar	21 263	826
Rep lägenheter	168 750	0
Servicekontrakt	29 357	29 021
Underhåll yttre miljö	9 840	0
Tomträttsavgäld	486 400	486 400
Porto, kopior mm	2 482	2 938
Medlemsavgift Fast ägarna	4 971	4 971
Diverse omkostnader	8 981	7 228
Ekonomisk förvaltning	63 219	71 844
Övr fastighetskostnader	12 221	9 755
Förbrukningsinventarier	1 989	0
Revisionsarvode	16 875	16 375
Konsultarvoden	31 938	53 481
Mäklrarvode	122 650	0
	2 144 623	2 008 852

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 124	8 716
Övriga arvoden	4 400	4 899
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 524	37 615

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	183 466	76 641
	183 466	76 641

Not 5 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	0	6 059
	0	6 059

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och Mark	20 220 482	20 220 482
Pågående arbete: fönsterbyten	501 963	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 722 445	20 220 482
Ingående avskrivningar	-1 820 681	-1 719 681
Årets avskrivningar	-101 000	-101 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 681	-1 820 681
Utgående redovisat värde	18 800 764	18 399 801
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	76 000 000	76 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 411	81 411
Inköp ny tvättmaskin & torktummlare	76 875	0
Inköp Lekhus med rutschkana	34 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 161	81 411
Ingående avskrivningar	-32 564	-24 423
Årets avskrivningar	-19 316	-8 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 880	-32 564
Utgående redovisat värde	141 281	48 847

Not 8 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	14 259	14 188
	14 259	14 188

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Brandkontoret fastighetsförsäkring t.o.m. 2013-10-31	43 302	40 251
Com hem kv-1-2013	3 051	3 040
Avgäld kv-1-2013	121 600	121 600
	167 953	164 891

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 832 008	8 812 841	366 952	-553 055	-29 509
Ökning av insatskapital*	575 309	5 974 691			
Disposition av föregående års resultat:			150 287	-179 796	29 509
Årets resultat					-177 866
Belopp vid årets utgång	15 407 317	14 787 532	517 239	-732 851	-177 866

* Två lägenheter som tidigare upplåtits med hyresrätt har sålts och upplåts nu med bostadsrätt.

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	366 952	366 952
Årets omföring till yttre fond	228 000	0
Årets omföring från yttre fond för underhåll	-77 713	0
	517 239	366 952

Not 12 Aktuella skatteskulder

	2012-12-31
Beräknad kommunal fastighetsavgift taxeringsår 2013	64 155
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2012	-57 772
	6 383
Föregående år	2011-12-31
Kommunal fastighetsavgift taxeringsår 2012	61 194
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2011	-57 772
	3 422

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Innehållen skatt och ersättningar	9 570	7 320
	9 570	7 320

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	30 075	56 145
Övr interimsskulder	142 186	129 291
Upplupna sociala avgifter	9 174	7 666
	181 435	193 102

Stockholm den / 2013.

Therese Sjöden

Therese Österberg

Fredrik Söderlund

Markus Hammargren

Thaïs Machado Borges

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013.

Pär Granbom
Revisor

Niclas Wärenfeldt
Revisor