



Årsredovisning 2019



Brf Tors Mur

Org nr 716421-9151

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tors Mur, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1994-09-08.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-27.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Tor 6 från Familjebostäder 1994. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2026-06-30. Tomträttsavgälden uppgår till 509 tkr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 43 bostadsrätter, fyra hyresrätter och en gemensamhetslokal. Den totala boytan är 3 544 kvm varav bostadsrätter 3 274 kvm och hyresrätter 270 kvm. Lokalytan uppgår till 60 kvm.

Lägenhetsfördelning

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Hyresrätter</u>
1 st 1 rok	2 st 2 rok
11 st 2 rok	2 st 3 rok
24 st 3 rok	
7 st 4 rok	

Föreningens underhållsplan

Föreningen har upprättats en underhållsplan för föreningens fastighet som uppdateras årligen. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens årliga avsättning till underhållsfonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultatet. Styrelsens förslag till avsättning 2019 uppgår till 306 tkr.

Utförda större underhållsåtgärder

1975-1976

Stambyte

2011-2013

Stamspolning

Renovering av fönster i hela fastigheten

2014-2018

Renovering av takkupor

Byte av undercentral värme

Stamspolning

Ventilationskontroll

2019

Installation av säkerhetsdörrar

Renovering av trapphus

Renovering av vindsfönstren

Upprustning av innergården påbörjades

Planerade underhållsåtgärder

2020

Byte av föreningens hissar

Fortsatt upprustning av innergården

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Övriga avtal

Fragaria Trädgårdar AB

Bibbons AB

Berendsen Textil AB

Otis AB

Energikundservice AB

Stockholm Exergi AB

Stockholm Vatten AB

Brandkontoret

Telenor Sverige AB

Ownit AB

Trädgårdsskötsel

Städning

Entrémattor

Hisservice

Fastighetsel

Fjärrvärme

Vatten/avfallshantering

Fastighetsförsäkring

Kabel TV

Bredband

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 64,7 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 2,4 tkr

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 141 243 tkr varav byggnadsvärde 45 243 tkr och markvärde 96 000 tkr. Värdeår är 1975.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årets resultat och likvida medel

Föreningen är helt obelånad och har cirka 9 Mkr i likvida medel inklusive avräkningskonto hos den ekonomiska förvaltaren. Under 2019 såldes en av hyresrätterna i föreningen vilket innebär en ökning av likvida medel med cirka 6 Mkr vid inflyttningen 2020. Föreningen har fyra hyresrätter kvar.

Föreningens ekonomiska ställning är därmed god trots att föreningen uppvisar en förlust för räkenskapsåret som uppgår -1 137 tkr (-370 tkr). Resultat exkl avskrivningar uppgår till - 303 tkr (-160 tkr).

Föreningens investeringar i fastighetsförbättringar under året uppgår till 2 859 tkr. Investeringar har finansierats med befintliga medel.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Anna Lundahl	ordförande
Karin Persson	kassör
Fredrik Söderlund	
Benny Modin	
Malin Svensson	
Kimberley Beauprez	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor/intern revisor

BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson ordinarie revisor
Claes Rudberg, intern revisor

Valberedning

Marit Danielsson
Mattias Högström
Alexandra Durgé

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med en långsiktig förvaltning av fastighet och ekonomi präglad av god kvalitet och professionalism. I linje med denna inriktning har styrelsen anlitat extern expertis för frågor gällande löpande skötsel och genomförande av större projekt.

Under 2019 har samtliga trapphus i föreningen renoverats. I samband med detta skedde ett byte till säkerhetsdörrar.

Ett etapp i upprustningen av innergården blev klar innan sommaren. Innefattar byte av cykelställ, plantering av nya växter samt installation av automatisk bevattning.

Trädgårdsgruppen fortsätter att arbeta fram ett förslag för ett etapp två för innergården. Detta innefattar lekytan samt cykelparkeringen.

Styrelsen har beslutat att inreda ett rum i gemensamhetslokalen för att kunna användas som övernattningslägenhet för besökare. Arbetet beräknas vara klart i början av 2020.

Under slutet av 2019 började hissarna i två trapphus krångla. Hissarna är till åren komna och trots upprepade reparationer har problemen fortsatt. Styrelsen har därför tagit beslut om att upphandla ett hissbyte under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (75) medlemmar. Under året har 7 (3) överlåtelser skett. En (2) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 863	1 919	1 919	1 915
Resultat efter finansiella poster	-1 137	-389	-997	-260
Resultat exkl avskrivningar	-303	-160	-767	-44
Soliditet (%)	96,78	98,51	98,73	98,53

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 684 771	18 235 078	583 156	-4 857 553	-370 704	29 274 748
Disposition av föregående års resultat:			306 000	-676 704	370 704	0
Årets resultat					-1 137 024	-1 137 024
Belopp vid årets utgång	15 684 771	18 235 078	889 156	-5 534 257	-1 137 024	28 137 724

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 534 257
årets förlust	-1 137 024
	-6 671 281
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	306 000
ianspråk fond yttre underhåll	-109 385
i ny räkning överföres	-6 867 896
	-6 671 281

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter		1 460 076	1 460 076
Hysesintäkter		403 119	471 339
Övriga rörelseintäkter		4 521	5 499
Summa nettoomsättning		1 867 716	1 936 914
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-163 971	-101 776
Periodiskt underhåll	4	-109 385	-109 375
Driftskostnader	5	-1 661 349	-1 662 850
Administrationskostnader	6	-205 783	-210 018
Personal kostnader	7	-63 101	-55 235
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 203 589	-2 139 254
Avskrivning byggnad	8	-791 827	-168 504
Avskrivningar övrigt	9, 10	-42 484	-42 484
Summa avskrivningar		-834 311	-210 988
Resultat före finansiella poster		-1 170 184	-413 328
Ränteintäkter		33 160	42 624
Summa kapitalnetto		33 160	42 624
Resultat efter finansiella poster		-1 137 024	-370 704
Årets resultat		-1 137 024	-370 704

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	19 455 714	17 388 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	94 941	118 108
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 064	25 381
Summa materiella anläggningstillgångar		19 556 719	17 532 474
Summa anläggningstillgångar		19 556 719	17 532 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	1 841
Övriga fordringar	11	716 822	239 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	220 211	230 563
Summa kortfristiga fordringar		937 033	471 539
<i>Kassa och bank</i>		8 580 412	11 713 180
Summa omsättningstillgångar		9 517 445	12 184 719
SUMMA TILLGÅNGAR		29 074 164	29 717 193

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		33 919 849	33 919 849
Fond för yttre underhåll		889 156	583 156
Summa bundet eget kapital		34 809 005	34 503 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 534 257	-4 857 553
Årets resultat		-1 137 024	-370 704
Summa fritt eget kapital		-6 671 281	-5 228 257
Summa eget kapital		28 137 724	29 274 748
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 856	152 483
Skatteskulder		2 469	0
Övriga skulder	15	526 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	300 765	289 962
Summa kortfristiga skulder		936 440	442 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 074 164	29 717 193

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 137 024	-370 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		834 311	210 988
Förändring skatteskuld/fordran		4 310	1 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-298 403	-158 682
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 352	-551
Förändring av leverantörsskulder		-45 627	54 978
Förändring av kortfristiga skulder		537 151	5 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		203 473	-98 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 858 556	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 858 556	0
Årets kassaflöde		-2 655 083	-98 896
Likvida medel och avräkningskonto	14		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		11 952 034	12 050 930
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		9 296 951	11 952 034

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Förändring mot föregående år som upprättats enligt K2 redovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnadskomponenter	20-120 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Bredband	10 år
Inventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 460 076	1 460 076
Hysesintäkter bostäder	341 364	402 732
Avgifter bredband	54 747	55 836
Avgift andrahandsupplåtelse	2 276	0
Övriga intäkter	9 252	18 271
	1 867 715	1 936 915

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation tvättstuga	19 412	8 814
Reparation hissar	2 056	0
Reparation tak	31 856	0
Övriga reparationer	110 647	92 962
	163 971	101 776

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhåll av markytor	109 385	0
Underhåll ventilation	0	43 750
Planerat underhåll stamspolning	0	65 625
	109 385	109 375

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	43 687	42 918
Trädgårdsskötsel	50 043	45 268
Städkostnader	60 044	56 670
Hyra av entrémattor	14 560	13 715
Snöröjning/sandning	26 109	12 644
Hisskostnader	24 870	28 791
Besiktningkostnader	0	9 125
Fastighetsel	103 276	108 556
Uppvärmning	497 924	495 372
Vatten och avlopp	62 409	100 396
Avfallshantering	53 941	68 889
Försäkringskostnader	71 324	71 099
Självrisker	3 535	0
Tomträttsavgäld	508 900	508 900
Kabel-tv	33 313	31 665
Bredband	55 836	56 070
Förbrukningsmaterial/inventarier	51 578	12 772
	1 661 349	1 662 850

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	67 149	62 839
Porto	3 069	3 030
Revisionsarvode	19 188	18 750
Ekonomisk förvaltning	68 314	86 940
Konsultarvoden	2 600	0
Underhållsplan	11 625	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	28 696	22 002
	205 783	210 018

Not 7 Personal kostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	48 018	42 200
Sociala avgifter på arvoden	15 083	13 035
	63 101	55 235

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	20 220 482	20 220 482
Inköp	2 858 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 079 038	20 220 482
Ingående avskrivningar	-2 831 497	-2 662 993
Årets avskrivningar	-791 826	-168 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 623 323	-2 831 497
Utgående redovisat värde	19 455 715	17 388 985
Taxeringsvärden byggnader	45 243 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	65 000 000
	141 243 000	102 000 000

Not 9 Installation av bredband

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	231 666	231 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 666	231 666
Ingående avskrivningar	-113 558	-90 391
Årets avskrivningar	-23 167	-23 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 725	-113 558
Utgående redovisat värde	94 941	118 108

Not 10 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	193 161	193 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 161	193 161
Ingående avskrivningar	-167 780	-148 463
Årets avskrivningar	-19 317	-19 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 097	-167 780
Utgående redovisat värde	6 064	25 381

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	282	282
Avräkningskonto förvaltare	716 540	238 853
	716 822	239 135

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	8 464	8 326
Fastighetsförsäkring	60 372	59 249
Bredband	9 306	9 306
Tomrättsavgäld	127 225	127 225
Ekonomisk förvaltning	14 844	14 563
Snöröjning	0	6 394
Upplupen utdelning Brandkontoret	0	5 500
	220 211	230 563

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	46 000	43 500
Sociala avgifter	14 450	13 668
Fastighetsel	4 211	10 879
Trädgårdsskötsel	11 597	0
Fjärrvärme	62 609	68 082
Vattenkostnad	15 592	0
Reparation värme	0	10 713
Förutbetalda avgifter och hyror	146 305	143 121
	300 764	289 963

Not 14 Likvida medel kassaflöde

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	8 580 412	11 713 180
Tillgodohavanden klientkonto	716 540	238 853
	9 296 952	11 952 033

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning lägenhet 723, tillträde år 2020	526 350	0
	526 350	0

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Upphandling av hissbyte.
- * Arbete med föreningens gästlägenhet slutförs.
- * Fortsatt arbete med förändring av innegården etapp två.

Stockholm den.....

Anna Lundahl
Ordförande

Karin Persson

Fredrik Söderlund

Benny Modin

Malin Svensson

Kimberley Beauprez

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Claes Rudberg
Intern revisor