

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Torsö 5



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Molkomsbacken 21, 123 33 Farsta
070-956 30 84 (Danijel Medan, Ordförande)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2011-09-15 fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Molkomsbacken 3-13 och Molkomsbacken 15-35. Fastigheten byggdes 1959 (Torsö 4) samt 1969 (Torsö 5) och har värdeår 1958 och 1969.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5.

Tomträttsavgälden för Torsö 4 är per 2011-12-31, 137 252 kronor/år och för Torsö 5 305 953 kronor/år.

Avtalen gäller till och med 2018.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 438 kvm, varav 10 349 kvm utgör lägenhetsyta och 89 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

Torsö 4:

12 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök

Torsö 5:

38 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
49 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 100 upplåtna med bostadsrätt och 55 med hyresrätt.

Föreningen har per 2011-12-31 2 st uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,5 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Fastighetens tekniska status

Enligt den tekniska beskrivningen som gjordes inför tillträdet av fastigheten, är fastigheten i genomgående gott skick för byggnadsåret 1959. Underhållsbehov finns inom en 10 års period främst avseende ursprungliga elinstallationer, vissa fönster samt yttertaket till en uppskattad kostnad av 9,8 Mkr.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-17.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett och 100 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt i samband med tillträde av fastigheten.

Föreningen har vid årets slut 55 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

beaktas mot intäkterna då det skapar ett utrymme för framtida underhåll.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ombildningen haft följande sammansättning:

Danijel Medan	Ledamot/Ordf
Ljudmila Maslennikova	Ledamot
Milena Medan	Ledamot

Revisor

Susanne Gustafsson, BoRevision i Sverige AB

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Årets resultat blev ett underskott på -184 KKr men då föreningen förvärvade fastigheten i september och endast har haft en aktiv verksamhet i ca fyra månader är det svårt att dra några större slutsatser av årets resultat. Det tar ofta lite tid för en nybildad förening att hitta rätt balans mellan kostnader och intäkter.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 KKr och exkluderar man dem blir resultatet ett överskott om 241 KKr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditet. Kostnaden bör dock

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets förlust	-184 194
	<hr/>
	-184 194
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	92 480
I ny räkning överföres	-276 674
	<hr/>
	-184 194

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01	2010-05-17
	Not	2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>2 208 925</u>	<u>0</u>
		2 208 925	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-929 568	0
Fastighetsförsäkring		-29 451	0
Fastighetsenskatt/fastighetsavgift		-60 484	0
Fastighetsadministration	3	-111 249	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-425 718</u>	<u>0</u>
		-1 556 470	0
Rörelseresultat		652 455	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 255	0
Räntekostnader		<u>-849 904</u>	<u>0</u>
		-836 649	0
Resultat efter finansiella poster		-184 194	0
Årets resultat		-184 194	0

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	143 403 058	0
		<u>143 403 058</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		143 403 058	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		59 893	0
Övriga fordringar		341 780	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	211 154	0
		<u>612 827</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		4 819 546	0
Summa omsättningstillgångar		5 432 373	0
SUMMA TILLGÅNGAR		148 835 431	0

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		66 035 871	0
		<u>66 035 871</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-184 194	0
		<u>-184 194</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>65 851 677</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		82 000 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>82 000 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 031	0
Övriga skulder		14 694	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	963 029	0
Summa kortfristiga skulder		<u>983 754</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 835 431	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		82 000 000	0
		<u>82 000 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS**2011-01-01
2011-12-31****2010-05-17
2010-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	652 455	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	425 718	0
Erhållen ränta mm	13 255	0
Erlagd ränta	-849 904	0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

241 524 0

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-59 893	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-552 934	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 031	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	977 723	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

612 451 0

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnad	-143 828 776	0
--------------------	--------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-143 828 776 0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	66 035 871	0
Upptagna långfristiga lån	82 000 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

148 035 871 0

Förändring av likvida medel

4 819 546 0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av eringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra arvoden har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter bostadsrätter	883 489	0
	Hyresintäkter bostäder	1 312 593	0
	Hyresintäkter lokaler	10 660	0
	Övriga hyresintäkter	2 183	0
		<hr/>	<hr/>
		2 208 925	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel	62 810	0
Reparationer och underhåll	92 755	0
Fastighetsel	45 652	0
Fjärrvärme	476 376	0
Vatten	57 839	0
Sophantering	52 207	0
Tomträttsavgäld	130 450	0
Kabel TV	11 479	0
	<hr/> 929 568	<hr/> 0
Not 3 Fastighetsadministration	2011	2010
Ekonomisk förvaltning	48 839	0
Revisionsarvode	15 000	0
Konsultarvode	7 547	0
IT-tjänster (bredband mm)	30 751	0
Övriga driftskostnader	9 112	0
	<hr/> 111 249	<hr/> 0
Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffning fastighet	143 828 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 828 776	0
Årets avskrivningar	-425 718	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425 718	0
Utgående redovisat värde	143 403 058	0
Redovisat värde byggnader	143 403 058	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	105 691 000	0
varav byggnader:	69 602 000	0
Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Trygg Hansa - fastighetsförsäkring	74 717	0
Sthlm Exploateringskontor - tomträttsavgäld	110 801	0
AB Stokab	15 651	0
Com Hem	9 985	0
	<hr/> 211 154	<hr/> 0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	66 033 479				0
Upplåtelseavgifter		2 392			
Årets förlust					-184 194
Belopp vid årets utgång	66 033 479	2 392	0	0	-184 194

Not 7 Långfristiga skulder

2011-12-31

2010-12-31

SBAB, amortering efter 5 år

82 000 000

0

82 000 000

0

Kreditgivare	Villkorsändring	Räntesats %	Amortering 2012	Kapitalskuld 2011-12-31
SBAB	2013-08-22	3,33		20 500 000
SBAB	2014-08-22	3,46		20 500 000
SBAB	2014-08-22	3,46		20 500 000
SBAB	2015-08-20	3,74		20 500 000
				82 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011-12-31

2010-12-31

Fortum Värme

142 127

0

Fortum EI

26 393

0

Övriga upplupna kostnader

127 734

0

Upplupna räntekostnader

238 996

0

Förutbetalda hyror och avgifter

427 779

0

963 029

0

Farsta

Danijel Medan

Ljudmila Maslennikova

Milena Medan

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BoRevision i Sverige AB

Susanne Gustafsson