

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Torsö 5

Org.nr. 769621-4829



*IS AB & Ele Street*

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse                     | 3  |
| Resultaträkning                            | 8  |
| Balansräkning                              | 9  |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| Kassaflödesanalys                          | 11 |
| Tilläggsupplysningar                       | 12 |
| Underskrifter                              | 15 |

### Kontaktinformation

Molkomsbacken 7 nb, 123 33 Farsta

[www.torso5.se](http://www.torso5.se)

[info@torso5.se](mailto:info@torso5.se), 0708885925 / 0702420609


Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

*IS AS & Co AB*



*IS AS & Co AB*

# 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. Fastigheterna byggdes 1958 och har värdeår 1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5).

### 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 2013-12-31, 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 10 418 kvm, varav 10 385 kvm utgör lägenhetsyta och 33 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

50 st 1 rum och kök  
14 st 2 rum och kök  
81 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 113 upplåtna med bostadsrätt och 42 med hyresrätt.

Lokalen om 33 kvm är inte längre uthyrbningsbar yta utan används numer som en föreningslokal. Med anledningen av det är föreningen inte längre 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 1958. Underhållsbehov finns inom en 10 års period främst avseende ursprungliga elinstallationer, vissa fönster samt yttertak till en uppskattad kostnad av 9,8 Mkr.

Under år 2013 har yttertakets renoverats. Föreningen har erhållit en 15 årig garanti avseende yttertakets från leverantören som genomförde renoveringen. Under år 2013 har också en OVK besiktning genomförts.

Under år 2014 har styrelsen planerat att genomföra en stamspolning och mindre åtgärder på lägenheternas ventilation med anledning av OVK besiktningen. Samtliga åtgärder har budgeterats för och ryms utan att föreningen nödgas uppta nya lån.

## 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 128 medlemmar. Under året har 12 överlåtelser skett och 4 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid årets utgång har föreningen två lägenheter i sin besittning som under år 2014 kommer att upplåtas som bostadsrätter.

Föreningen har vid årets slut 44 bostadshyresgäster.

Is ArS & Ele Eps

Styrelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

En extra föreningsstämma har hållits under februari 2013 på begäran av medlemmarna varvid fråga om tidigare överlåtelser av lokal och bostadslägenhet diskuterades och nya styrelseledamöter valdes. Styrelsen har under 2013 följt upp de frågor som diskuterats vid stämman och etablerat rutiner för fortsatta upplåtelser av lägenheter.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Johan Fransson       | Ledamot/ordf |
| Eva-Lena Ekström     | Ledamot      |
| Ludmila Maslennikova | Ledamot      |
| Aksel von Sydow      | Ledamot      |
| Jimmy Strandhav      | Ledamot      |
| Ewa Filippova        | Ledamot      |
| Jonas Wallin         | Suppleant    |

Under 2014 kommer Eva-Lena Ekström att utträda ur styrelsen. Eventuellt kommer en ny ledamot att väljas på årsstämman.

### Revisor

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB

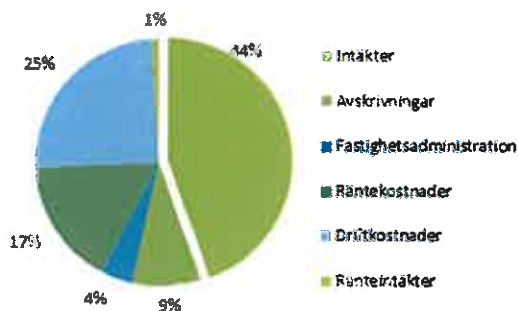
### Framtida utveckling

Styrelsen har under år 2013 etablerat rutiner för att fortsätta att tillvarata föreningens intressen på ett tillförlitligt sätt. Föreningens underhåll har löpande setts över och nödvändiga fortsatta åtgärder har bedömts och budgeterats. Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att möta underhållsbehovet.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

### Resultatfördelning



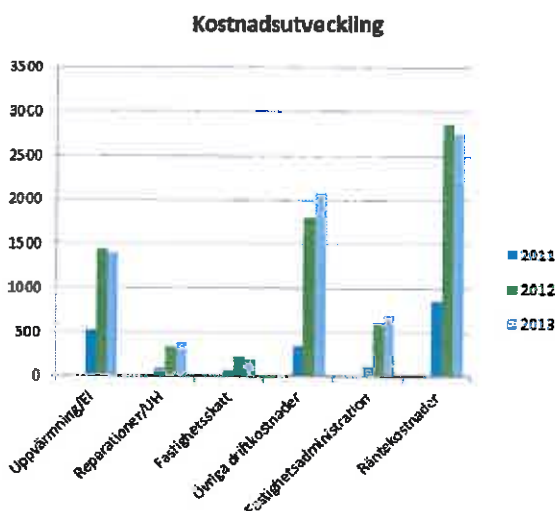
Årets resultat blev ett underskott på - 1 470 512 kr vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - 1 238 438 kr. Skillnaden mellan åren beror främst på ökade driftkostnader, att föreningen betalat ut retroaktivt styrelsearvode samt att föreningen haft försäljningskostnader på ca 130 tkr för de under året upplåtna lägenheterna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 438 388 kr och exkluderar man dem blir resultatet ett underskott om -32 124 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Kostnaden bör dock beaktas mot intäkterna då det skapar ett utrymme för framtida underhåll.

Föreningens resultat efter avskrivningar är förvisso negativt räkenskapsåret 2013 men mot bakgrund av att underhållsbehovet är finansierat för överskådlig framtid och att upplåtelser av hyresrätter tillåter föreningen att amortera på lånen och därigenom minska föreningens största kostnadspost, ser styrelsen på framtid med tillförsikt.

De upplåtelser som skett under år 2013 har stärkt föreningens kassa. De har, tillsammans med tidigare upplåtelser tillåtit föreningen att göra substantiella amorteringar på föreningens lån. Trots de stora amorteringarna har föreningen alltjämt en stark kassa och möjlighet att möta underhållsbehovet. Fortsatta amorteringar kan komma att ske allteftersom föreningens återstående hyresrätter upplåts som bostadsrätter.

JS Ars J Ele Eple



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Driftskostnader, främst kostnader för reparationer och underhåll har ökat jämfört med 2012 liksom kostnader för fastighetsadministration.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat något sedan 2012.

| Nyckeltal per bokslutsdagen                         | 2011   | 2012   | 2013  |
|---|--------|--------|-------|
| Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 545    | 545    | 567   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 12 043 | 11 224 | 9 807 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 9 698  | 9 675  | 9 723 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 3,53   | 3,50   | 3,52  |
| Fastighetens belåningsgrad, % *                     | 57,18  | 57,76  | 52,52 |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Resultatdisposition

|  |                   |
|--|-------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |                   |
| Balanserat resultat                              | -1 832 185        |
| Årets förlust                                    | <u>-1 470 513</u> |
|  | -3 302 698        |
| <br>   |                   |
| Styrelsen föreslår att                           |                   |
| Till yttre fond avsätts                          | 342 180           |
| I ny räkning överföres                           | <u>-3 644 878</u> |
|  | -3 302 698        |

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

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

*JS AS f ele ELP Suley-*

# 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.

IS AS & Ele Eplet Kelly-

### **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

|   | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 1   | 7 293 532                | 7 353 480                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | <u>8 777</u>             | <u>0</u>                 |
|   |     | 7 302 309                | 7 353 480                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 2   | -3 748 724               | -3 469 959               |
| Fastighetsförsäkring                              |     | -119 227                 | -103 644                 |
| Fastighetskatt/fastighetsavgift                   |     | -188 785                 | -216 485                 |
| Fastighetsadministration                          | 3   | -676 471                 | -619 633                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>-1 438 388</u>        | <u>-1 438 286</u>        |
|   |     | -6 171 595               | -5 848 007               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 1 130 714                | 1 505 473                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 147 329                  | 127 618                  |
| Räntekostnader                                    |     | <u>-2 748 556</u>        | <u>-2 871 529</u>        |
|   |     | -2 601 227               | -2 743 911               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -1 470 513               | -1 238 438               |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 470 513</b>        | <b>-1 238 438</b>        |

*IS* *hvs* *R* *elle* *Epid* *L. Ulf*



# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

|  | Not | 2013-12-31         | 2012-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnad                                      | 4   | <u>140 899 872</u> | <u>141 964 772</u> |
|  |     | 140 899 872        | 141 964 772        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>140 899 872</b> | <b>141 964 772</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Hysesfordringar                              |     | 127 742            | 43 683             |
| Aktuell skattefordran                        |     | 7 034              | 0                  |
| Övriga fordringar                            |     | 6 970              | 1 272              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5   | <u>288 781</u>     | <u>222 307</u>     |
|  |     | 430 527            | 267 262            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>9 358 619</b>   | <b>11 497 671</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>9 789 146</b>   | <b>11 764 933</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>150 689 018</b> | <b>153 729 705</b> |

*JS AT & Elk Ely L. Vef*

**BALANSRÄKNING**

|   | 2013-12-31         | 2012-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   | <b>Not</b>         |                    |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6</b>           |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>  |                    |                    |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter   | 78 194 501         | 71 824 501         |
| Yttre fond  | 409 553            | 92 480             |
|   | <u>78 604 054</u>  | <u>71 916 981</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>   |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust  | -1 832 185         | -276 674           |
| Årets resultat  | -1 470 513         | -1 238 438         |
|   | <u>-3 302 698</u>  | <u>-1 515 112</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>   | <u>75 301 356</u>  | <u>70 401 869</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>   | <b>7</b>           |                    |
| Skulder till kreditinstitut   | 74 000 000         | 82 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>   | <u>74 000 000</u>  | <u>82 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>   |                    |                    |
| Leverantörsskulder  | 197 458            | 191 034            |
| Aktuell skatteskuld   | 0                  | 37 220             |
| Övriga skulder  | 3 895              | 14 311             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 1 180 245          | 1 055 363          |
| Skuld till förvaltare   | 6 064              | 29 908             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   | <u>1 387 662</u>   | <u>1 327 836</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   | <b>150 689 018</b> | <b>153 729 705</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>   |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                    |                    |
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 82 000 000         | 82 000 000         |
|   | <u>82 000 000</u>  | <u>82 000 000</u>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>  | Inga               | Inga               |

*JS AS d elle EBB Lney-*

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 1 130 714                | 1 505 473                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | 1 438 388                | 1 438 286                |
| Erhållen ränta mm   | 147 329                  | 127 618                  |
| Erlagd ränta  | -2 748 556               | -2 871 529               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | -32 125                  | 199 848                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  | -84 059                  | 16 210                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  | -72 172                  | 329 355                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  | 6 424                    | 185 003                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  | 46 368                   | 159 079                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | -135 564                 | 889 495                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Inköp fastighetsförbättringar   | -373 488                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | -373 488                 | 0                        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter   | 6 370 000                | 5 788 630                |
| Amortering långfristiga lån   | -8 000 000               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | -1 630 000               | 5 788 630                |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | -2 139 052               | 6 678 125                |
| Likvida medel vid årets början  | 11 497 671               | 4 819 546                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>9 358 619</b>         | <b>11 497 671</b>        |

JS AS & Eke Erik Stef

# 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 %

Fastighetsförbättringar 10 %

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 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. Lanspråktagande 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. Arvoden om 465 000 kr inkl. soc. avgifter har betalats ut där 310 000 kr tillhör styrelsearvode för år 2011 och 2012.

JS ArS d. Ole Ege Sref -

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| <b>Not 1</b> | <b>Årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|--------------|--------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter bostadsrätter            | 4 077 814        | 3 904 018        |
|              | Hyresintäkter bostäder               | 3 177 505        | 3 397 554        |
|              | Hyresintäkter lokaler                | 21 787           | 43 437           |
|              | Övriga hyresintäkter                 | 16 426           | 8 470            |
|              |                                      | <u>7 293 532</u> | <u>7 353 479</u> |
| <br>         |                                      |                  |                  |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>               | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|              | Fastighetsskötsel                    | 227 318          | 254 353          |
|              | Reparationer och underhåll           | 749 523          | 487 456          |
|              | Fastighetsel                         | 184 922          | 219 575          |
|              | Fjärrvärme                           | 1 214 931        | 1 226 555        |
|              | Vatten                               | 215 150          | 220 785          |
|              | Sophantering                         | 322 219          | 329 666          |
|              | Tomträttsavgäld                      | 443 205          | 443 205          |
|              | Kabel TV                             | 40 137           | 71 239           |
|              | Städ och entremattor                 | 185 831          | 195 125          |
|              | Obligatorisk ventkontroll, OVK       | 92 240           | 0                |
|              | Bredband/stadsnät                    | 65 054           | 0                |
|              | Lokalhyra                            | 8 194            | 0                |
|              | Självrisk                            | 0                | 22 000           |
|              |                                      | <u>3 748 724</u> | <u>3 469 959</u> |
| <br>         |                                      |                  |                  |
| <b>Not 3</b> | <b>Fastighetsadministration</b>      | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|              | Ekonomisk förvaltning                | 172 220          | 183 846          |
|              | Revisionsarvode                      | 29 440           | 38 068           |
|              | Konsultarvode                        | 24 200           | 26 502           |
|              | IT-tjänster                          | 7 162            | 48 970           |
|              | Övriga administrationskostnader      | 217 444          | 83 246           |
|              | Styrelsearvode och sociala avgifter  | 261 305          | 203 701          |
|              | Osäker kundfordran                   | -35 300          | 35 300           |
|              |                                      | <u>676 471</u>   | <u>619 633</u>   |

*JS* *Ar* *l* *SB* *ES* *S-ly*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 4 Byggnader och mark   | 2013-12-31                | 2012-12-31                |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                       | 143 828 776               | 143 828 776               |
| Anskaffning fastighetsförbättringar                              | 373 488                   | 0                         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 144 202 264               | 143 828 776               |
| Ingående avskrivningar   | -1 864 004                | -425 718                  |
| Årets avskrivningar  | -1 438 388                | -1 438 286                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -3 302 392                | -1 864 004                |
| Utgående redovisat värde   | 140 899 872               | 141 964 772               |
| <br>   |                           |                           |
| Redovisat värde byggnader  | 140 899 872               | 141 964 772               |
|  | 140 899 872               | 141 964 772               |
| <br>   |                           |                           |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                           |                           |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:<br>varav byggnader: | 114 060 000<br>73 014 000 | 105 691 000<br>69 602 000 |

| Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Trygg Hansa - fastighetsförsäkring                 | 99 084     | 85 836     |
| Sthim Exploateringskontor - tomträttsavgäld        | 110 801    | 110 801    |
| AB Stokab  | 15 683     | 15 651     |
| Com Hem  | 10 043     | 10 019     |
| Deloitte   | 44 393     | 0          |
| Övrig upplupen intäkt                              | 8 777      | 0          |
|  | 288 781    | 222 307    |

### Not 6 Eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 70 683 652            | 1 140 849               | 92 480        | -276 674               | -1 238 438        |
| Inbetalda insatser                                  | 2 682 780             |                         |               |                        |                   |
| Upplåtelseavgifter                                  |                       | 3 687 220               |               |                        |                   |
| Res. disp. enl beslut föreg<br>års föreningsstämma: |                       |                         | 317 073       | -1 555 511             | 1 238 438         |
| Årets förlust                                       |                       |                         |               |                        | -1 470 513        |
| Belopp vid årets utgång                             | 73 366 432            | 4 828 069               | 409 553       | -1 832 185             | -1 470 513        |

*IS ArS & Ole Erik Lull*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

|              |                             |                   |                   |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b> | <b>Långfristiga skulder</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|              | SBAB, amortering efter 5 år | 74 000 000        | 82 000 000        |
|              |                             | <u>74 000 000</u> | <u>82 000 000</u> |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2014 | Skuld per<br>2013-12-31 |
|--------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SBAB         | 2014-08-22      | 2,74    |                    | 12 500 000              |
| 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              |
|              |                 |         | 0                  | 74 000 000              |

|              |   |                   |                   |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|              | Fortum Värme  | 113 307           | 143 523           |
|              | Fortum El   | 21 242            | 25 010            |
|              | Övriga upplupna kostnader                           | 75 654            | 113 650           |
|              | Upplupna räntekostnader                             | 210 431           | 238 996           |
|              | Upplupet styrelsearvode och soc. avgifter           | 0                 | 203 701           |
|              | Upplupen kostnad fastighetsförbättring              | 373 488           | 0                 |
|              | Förutbetalda hyror och avgifter                     | 386 123           | 330 483           |
|              |   | <u>1 180 245</u>  | <u>1 055 363</u>  |

Farsta

  
Johan Fransson

  
Eva-Lena Ekström

  
Jimmy Strandhav

  
Ljudmila Maslennikova

  
Aksel von Sydow

Ewa Fillipov



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014. Den avviker från standardutformningen

BoRevision i Sverige AB

  
Jörgen Götehed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsö 5, org.nr. 769621-4829

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsö 5 för år 2013.

### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torsö 5 för år 2013.

### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget 2013 har varit otillräckligt i detta avseende.

Stockholm den 28 mars 2014



Jörgen Götehed  
BoRevision