
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Tornsvan Aspen
Org nr: 769616-5625



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tornsvälan Aspen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380% till 417%.

I resultatet ingår avskrivningar med 520 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 822 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten Tornsvälan 1 i Stockholms kommun är upplåten med tomträtt. På fastigheten finns 4 byggnader med 59 lägenheter samt 1 butikslokal. Byggnaderna är uppförda 1948.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	25	21	7	59

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler/förråd	P-platser
4	3	9

Total tomtarea	4 750 m ²
Total bostadsarea	3 838 m ²
Varav hyresrätter	266 m ²
Total lokalarea	86 m ²

Årets taxeringsvärde	80 968 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 517 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,82 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Örs Gubas	Ordförande	Styrelsen	2020
Eva Karlsson	Vice ordförande	Styrelsen	2020
Marcus Thurffjell	Ledamot	Stämman	2020
Nebojsa Kostic	Ledamot	Stämman	2020
Lars Lindquist	Ledamot	Stämman	2020
Lars Ehrenberg	Ledamot	Stämman	2020
Elin Moberg	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Pihl	Suppleant	Stämman	2020
Nina Lagnefeldt	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Baker Tilly Mapema	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Samuel Svensson, sammankallande	Stämman
Olle Sjöstedt	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

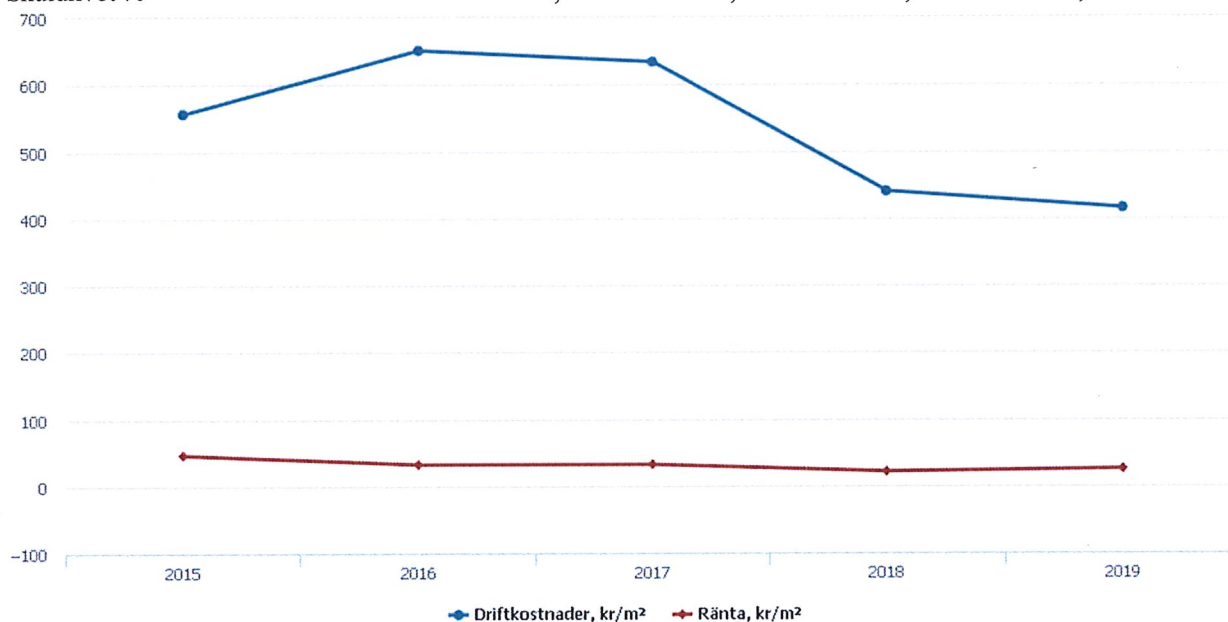
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 871	2 770	2 759	2 765	2 787
Resultat efter finansiella poster	303	-755	-660	-458	-118
Resultat exklusive avskrivningar	822	-235	-145	56	335
Soliditet %	88	88	87	86	86
Likviditet %	417	380	331	265	400
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	656	631	629	599	599
Driftkostnader, kr/m ²	415	440	634	651	556
Ränta, kr/m ²	25	21	32	32	46
Lån, kr/m ²	2 089	2 114	2 137	2 698	2 719
Skuldkvot %	2,84	2,97	3,03	3,49	3,49



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 235 893	10 403 532	0	-2 845 808	-755 451
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-755 451	755 451
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					303 084
Vid årets slut	57 235 893	10 403 532	250 000	3 851 259	303 084

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 601 259
Årets resultat	303 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Summa	-3 548 174

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 548 174**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 871 760	2 770 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 460	18 215
Summa rörelseintäkter		2 887 220	2 788 333
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 626 846	-2 652 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 141	-177 150
Personalkostnader	Not 6	-120 162	-116 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-519 580	-519 580
Summa rörelsekostnader		-2 487 730	-3 465 807
Rörelseresultat		399 491	-677 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 543	5 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-99 949	-83 178
Summa finansiella poster		-96 406	-77 976
Resultat efter finansiella poster		303 084	-755 451
Årets resultat		303 084	-755 451

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	70 109 276	70 628 856
Summa materiella anläggningstillgångar		70 109 276	70 628 856
Summa anläggningstillgångar		70 109 276	70 628 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	8 259	0
Övriga fordringar	Not 12	232 358	237 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	137 388	121 057
Summa kortfristiga fordringar		378 005	358 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 694 206	1 837 570
Summa kassa och bank		2 694 206	1 837 570
Summa omsättningstillgångar		3 072 211	2 196 518
Summa tillgångar		73 181 487	72 825 374

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 639 425	67 639 425	
Fond för yttre underhåll	250 000	0	
Summa bundet eget kapital	67 889 425	67 639 425	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 851 259	-2 845 808	
Årets resultat	303 084	-755 451	
Summa fritt eget kapital	-3 548 174	-3 601 259	
Summa eget kapital	64 341 251	64 038 166	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 090 974	8 196 827
Övriga långfristiga skulder	Not 16	12 750	12 750
Summa långfristiga skulder		8 103 724	8 209 577
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	105 838	97 767
Leverantörsskulder	Not 17	175 478	144 623
Övriga skulder	Not 18	450	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	454 746	335 091
Summa kortfristiga skulder		736 512	577 631
Summa eget kapital och skulder	73 181 487	72 825 374	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Fjärrvärme	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Dränering	Linjär	50
Dränering 2	Linjär	50
Skärmtak	Linjär	10
Skärmtak 2	Linjär	10
Ny entré	Linjär	10
Dränering 3	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 342 952	2 253 268
Hyror, bostäder	297 360	290 954
Hyror, lokaler	80 952	76 900
Hyror, p-platser	64 800	64 800
Hyror, övriga	70 500	69 000
Bränsleavgifter, bostäder	10 440	10 440
Debiterad fastighetskatt-	4 756	4 756
Summa nettoomsättning	2 871 760	2 770 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	3 264	3 264
Övriga ersättningar	10 648	14 771
Fakturerade kostnader	900	180
Övriga rörelseintäkter	648	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 460	18 215

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-1 003 803
Reparationer	-133 149	-167 441
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-90 923	-85 390
Tomträttsavgäld	-246 600	-246 600
Försäkringspremier	-44 719	-44 552
Kabel- och digital-TV	-15 528	-11 389
Serviceavtal	-3 671	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 094
Bevakningskostnader	0	-3 500
Snö- och halkbekämpning	-36 973	-42 225
Förbrukningsinventarier	-31 304	-4 445
Vatten	-89 000	-85 120
Fastighetsel	-59 608	-65 313
Uppvärmning	-684 952	-673 160
Sophantering och återvinning	-69 214	-71 112
Förvaltningsarvode drift	-121 206	-146 176
Summa driftkostnader	-1 626 846	-2 652 321

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 107	-77 220
IT-kostnader	-47 664	-25 665
Arvode, yrkesrevisorer	-24 774	-23 938
Övriga försäljningskostnader	-909	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 835	-17 861
Kreditupplysningar	-6 378	-2 505
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 970	-14 767
Kontorsmateriel	-4 363	-4 313
Telefon och porto	-12 390	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 698	-5 082
Konsultarvoden	-11 056	0
Bankkostnader	-8 998	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-4 250
Summa övriga externa kostnader	-221 141	-177 150

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-94 800	-91 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-172
Sociala kostnader	-25 362	-25 585
Summa personalkostnader	-120 162	-116 757

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 118	-355 118
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 934	-14 934
Avskrivningar tillkommande utgifter	-149 528	-149 528
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-519 580	-519 580

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 468	5 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 543	5 202

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 949	-83 178
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-99 949	-83 178

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 202 700	71 202 700
Standardförbättringar	3 438 618	3 176 375
Anslutningsavgifter	149 338	149 338
	74 790 656	74 528 413
Årets anskaffningar		
	0	262 243
	0	262 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 790 656	74 790 656

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 375 165	-3 020 047
Standardförbättringar	-741 833	-592 305
Anslutningsavgifter	-44 802	-29 868
	-4 161 800	-3 642 220
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-355 118	-355 118
Årets avskrivning standardförbättringar	-149 528	-149 528
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 934	-14 934
	-519 580	-519 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 681 380	-4 161 800

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	70 109 276	70 628 856
Byggnader	67 472 417	67 827 535
Standardsförbättringar	2 547 257	2 696 785
Anslutningsavgifter	89 602	104 536

Taxeringsvärden

Bostäder	80 000 000	62 000 000
Lokaler	968 000	517 000
Totalt taxeringsvärde	80 968 000	62 517 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 700 000</i>	<i>34 388 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 268 000</i>	<i>28 129 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 259	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 259	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 521	7 054
Skattekonto	230 837	230 837
Summa övriga fordringar	232 358	237 891

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 915	33 414
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 263	19 777
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 560	6 216
Förutbetald tomträttsavgäld	61 650	61 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 388	121 057

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 006 224	1 009 691
Transaktionskonto	1 681 047	827 878
Summa kassa och bank	2 694 206	1 837 570

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 196 812	8 294 594
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 838	-97 767
Långfristig skuld vid årets slut	8 090 974	8 196 827

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,16%	2020-09-07	2 623 821,00	0,00	50 830,00	2 572 991,00
SBAB	1,17%	2020-10-01	5 670 773,00	0,00	46 952,00	5 623 821,00
Summa			8 294 594,00	0,00	97 782,00	8 196 812,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 838 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	12 750	12 750
	12 750	12 750

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	175 478	144 623
Summa leverantörsskulder	175 478	144 623

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	450	150
Summa övriga skulder	450	150

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	93	19
Upplupna elkostnader	6 108	10 912
Upplupna vattenavgifter	14 760	0
Upplupna värmekostnader	90 454	96 443
Upplupna kostnader för renhållning	5 567	6 170
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 735	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 529	182 725
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 746	335 091

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
	34 500 000	34 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

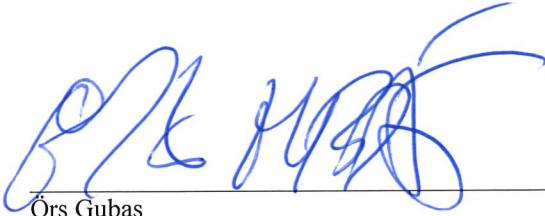
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

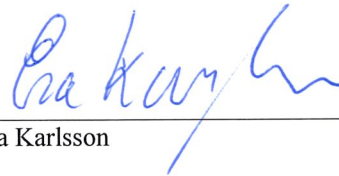
Styrelsens underskrifter

Stockholm 11/5/2020

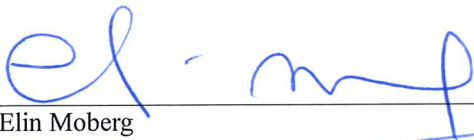
Ort och datum



Örs Gubas



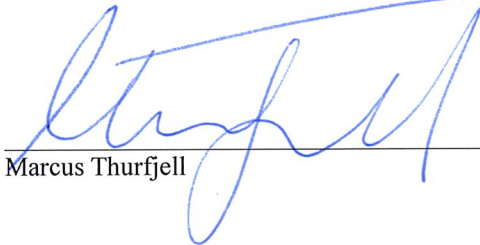
Eva Karlsson



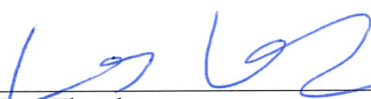
Elin Moberg



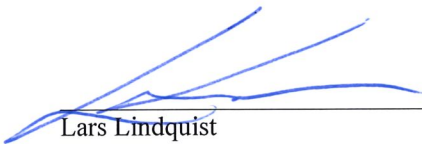
Nebojsa Kostic



Marcus Thurfjell



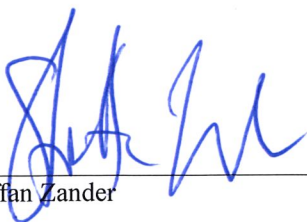
Lars Ehrenberg



Lars Lindquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF TORNSVALAN ASPEN

Org.nr 769616-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TORNSVALAN ASPEN för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF TORNSVALAN ASPEN för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, 13/5 - 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tornsvälan Aspen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tornsvälan Aspen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

