

Årsredovisning 2019

BRF TORNPARKEN 24 769608-0246

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-02-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kassören 24 på adressen Vegagatan 8 i Sundbyberg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 180 kvm och 7 lokaler om 203 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ludvig Brandt	Ordförande
Lisa Margareta Lagerén	Ledamot
Mikaela Malmrud	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering på 1.550.000kr

Förändringar i avtal

- Nya marknadsmässiga lokalhyror implementeras löpande för samtliga kommersiella lokaler.
- Ny lokalhyresgäst (lager): Renovera Nu Stockholm AB



Övriga uppgifter

- Nyplanterad rosenrabatt runt fastigheten och fällning av en rutten björk
- Gleipnergruppen har utvärderat möjligheten att bygga lägenheter på vinden och utvärderingen visar att det inte är ekonomiskt lönsamt att genomföra detta givet att begränsningarna satta i kommunens detaljplan inte ändras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	886	995	973	988
Resultat efter fin. poster	-59	52	17	63
Soliditet, %	85	79	79	79
Bostadsyta, kvm	1 180	1 180	1 180	1 180
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	595	595	595
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 373	3 686	3 686	3 686

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	15 101	-	-	15 101
Upplåtelseavgifter	2 869	-	543	3 412
Fond, yttre underhåll	682	-	-	682
Balkongfond	56		9	65
Balanserat resultat	-1 409	52	-	-1 357
Årets resultat	52	-52	-59	-59
Eget kapital	17 351	0	-493	17 844

↳

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -1 417

Balanserat resultat	-1 357
Årets resultat	<u>-59</u>
Totalt	-1 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	77
Balanseras i ny räkning	<u>-1493</u>
	-1 405

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		886	864
Rörelseintäkter		121	131
Summa rörelseintäkter		1 007	995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-608	-553
Övriga externa kostnader	7	-142	-82
Personalkostnader	8	-49	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-220
Summa rörelsekostnader		-1 029	-917
Rörelseresultat		-22	78
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37	-26
Summa finansiella poster		-37	-26
Resultat efter finansiella poster		-59	52
Årets resultat		-59	52

~)

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	20 031	19 717
Summa materiella anläggningstillgångar		20 031	19 717

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	11	18	18
Summa finansiella anläggningstillgångar		18	18

Summa anläggningstillgångar		20 049	19 735
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		31	21
Övriga fordringar	12	857	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	57
Summa kortfristiga fordringar		945	78

Kassa och bank

Kassa och bank		0	2 135
Summa kassa och bank		0	2 135

Summa omsättningstillgångar		945	2 213
------------------------------------	--	------------	--------------

Summa tillgångar		20 994	21 948
-------------------------	--	---------------	---------------

u)

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 513	17 970
Balkongfond		65	56
Fond för yttre underhåll		682	682
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 260</i>	<i>18 708</i>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 357	-1 409
Årets resultat		-59	52
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<i>-1 416</i>	<i>-1 357</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>17 844</i>	<i>17 351</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 800	4 350
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>2 800</i>	<i>4 350</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		86	36
Skatteskulder		73	35
Övriga kortfristiga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	186	175
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>349</i>	<i>247</i>
Summa eget kapital och skulder		20 994	21 948

↳

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tornparken 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 ÅR
Fastighetsförbättringar	10-50 ÅR

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	69	51
Hysesintäkter, lokaler	105	102
Hysesintäkter, p-platser	36	36
Årsavgifter, bostäder	670	670
Övriga intäkter	128	136
Summa	1 007	995

↪

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	18	15
Fastighetsskötsel	52	37
Snöskottning	0	3
Städning	31	27
Trädgårdsarbete	17	8
Övrigt	31	1
Summa	149	91

Not 4, Reparationer	2019	2018
El	0	3
Fasader	15	0
Gård/markytor	0	13
Hyreslägenheter	2	0
Källarutrymmen	0	48
Reparationer	37	3
Tak	2	0
Tvättstuga	2	0
VA	0	5
Summa	59	72

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	22	20
Sophämtning	43	35
Uppvärmning	182	190
Vatten	54	50
Summa	301	294

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	38	36
Kabel-TV	27	26
Summa	98	96

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	52	54
Konsultkostnader	56	0
Revisionsarvoden	16	15
Övriga förvaltningskostnader	17	14
Summa	142	82

cl

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9	13
Styrelsearvoden	40	48
Summa	49	61

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	37	26
Summa	37	26

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 698	22 698
Årets inköp	543	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 241	22 698
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 981	-2 762
Årets avskrivning	-230	-219
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 211	-2 981
Utgående restvärde enligt plan	20 031	19 717
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	5 446	5 446

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 860	11 964
Taxeringsvärde mark	12 800	9 400
Summa	25 660	21 364

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Brandkontoret	18	18
Summa	18	18

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	841	0
Övriga fordringar	16	0
Summa	857	0

4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25
Summa	58	57

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-04-28	0,95 %	2 800	4 350
Summa			2 800	4 350

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	92	87
Löner	40	0
Sociala avgifter	10	0
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	85
Summa	186	175

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 826	5 826
Summa	5 826	5 826

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I början av 2020 har föreningens hyreslägenhet upplåtits som bostadsrätt och banklånet lösts.



Brf Tornparken 24
769608-0246

Underskrifter

Sundbyberg, 10 - 05 - 2020
Ort och datum

[Signature]
Ludvig Brandt
Ordförande

[Signature]
Lisa Margareta Lagerén
Ledamot

[Signature]
Mikaela Malmrud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11

[Signature]
Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornparken 24
Org.nr. 769608-0246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornparken 24 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomparken 24 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5-2020

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor