

**Brf Tornparken**  
**Org nr 716417-6245**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Gunnar Wittberg	Ordförande
Sonny Andersson	Ledamot
Birgitta Lindström	Ledamot
Robert Guenther	Ledamot
Åsa Elmehed	Suppleant
Maria Tufvesson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har hållit en extrastämma avseende nya stadgar och ytterligare en extrastämma där årsredovisningen avseende 2018 fastställdes.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Eva Stein på Allegretto.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp i arvode till styrelsen, inklusive sociala avgifter. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Till valberedning valdes Agneta Avasjö och Christina Djurestål.

Föreningen äger fastigheten Kassören 23 i Sundbybergs kommun, Stockholms län. Fastigheten är bebyggd med 40 bostadslägenheter, i ett flerbostadshus i fyra våningar.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även tillgång till tvättstuga, samlingslokal, hobbylokal, barnvagnsrum och cykelrum.

Inom fastigheten finns 19 parkeringsplatser och 20 garageplatser.

Total boyta 3 147 m<sup>2</sup> och en tomtarea på 2 842 m<sup>2</sup>.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har vid två stämmor röstat för nya stadgar. Stadgarna registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

Vid höstens budgetarbete beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Under räkenskapsåret har energideklaration och underhållsplan upprättats.

**Flerårsöversikt**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 563 137	1 599 018	1 543 449	1 506 270
Resultat efter finansiella poster	kr	-171 429	106 008	135 146	-8 835
Soliditet	%	67	69	71	69
Likviditet	%	126	251	156	284
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	436	425	425	425
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	911	923	808	916
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	123	112	118	121
Vattenkostnad per kvm bostadsrätt	kr	24	22	3	22

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	3 646 968	2 655 927	810 344	-144 129	106 008
Reservering till yttre fond			54 000	-54 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-25 420	25 420	
Balansering av föregående års resultat				106 008	-106 008
Årets resultat					-171 429
Belopp vid årets utgång	3 646 968	2 655 927	838 924	-66 701	-171 429

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-66 701
Årets resultat	-171 429
	<hr/>
	-238 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	70 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-174 537
I ny räkning balanseras	-133 593
	<hr/>
	-238 130

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-171 429
Dispositioner	104 537
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-66 892

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	734 387
---	---------

UTKAST

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 563 137	1 599 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 563 137</b>	<b>1 599 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-933 719	-977 216
Periodiskt underhåll	4	-174 536	-25 420
Övriga externa kostnader	5	-226 968	-151 224
Arvoden och personalkostnader	6	-47 085	-43 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 384	-263 939
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 692</b>	<b>-1 461 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-129 555</b>	<b>137 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 209	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 083	-32 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 874</b>	<b>-31 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 429</b>	<b>106 008</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 429</b>	<b>106 008</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-171 429	106 008
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		174 537	25 420
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 000	-54 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-66 892</b>	<b>77 428</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 306 922	9 365 116
Inventarier, verktyg och installationer	9	22 000	30 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	207 690	36 466
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 536 612</u>	<u>9 431 582</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 536 612</b>	<b>9 431 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	40 817	82 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 030	65 961
Klientmedel i SHB		670 040	726 597
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>785 887</u>	<u>874 631</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		30 000	16 849
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>30 000</u>	<u>16 849</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>815 887</b>	<b>891 480</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 352 499</b>	<b>10 323 062</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 646 968	3 646 968
Upplåtelseavgifter		2 655 927	2 655 927
Fond för yttre underhåll		838 924	810 344
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 141 819</u>	<u>7 113 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 701	-144 129
Årets resultat		-171 429	106 008
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-238 130</u>	<u>-38 121</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 903 689</b>	<b>7 075 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 828 280	2 866 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 828 280</b>	<b>2 866 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		38 520	38 520
Leverantörsskulder		163 737	74 391
Skatteskulder		8 693	933
Övriga skulder	14	33 428	32 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 152	234 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>620 530</b>	<b>381 144</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 352 499</b>	<b>10 323 062</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,00 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 372 236	1 338 720
Hyror parkering	198 000	196 800
Driftskostnadsbidrag	0	44 750
Övriga intäkter	2 351	32 748
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 572 587	1 613 018
Övriga vakanser hyresförluster	-1 000	-14 000
Övriga hyresnedsättningar	-8 450	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 563 137</u></b>	<b><u>1 599 018</u></b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	81 206	55 750
Reparationer, löpande underhåll	39 463	119 025
Elavgifter	67 244	79 588
Uppvärmning	387 354	353 924
Vatten och avlopp	74 210	70 469
Renhållning	113 386	90 897
Försäkringar	28 735	27 629
Kabel-TV / Internet	59 617	64 361
Övriga fastighetskostnader	21 264	62 093
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 240	53 480
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>933 719</u></b>	<b><u>977 216</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Renovering grind	6 355	25 420
Uteplats	113 619	0
Tätning tak	39 063	0
Byte dörr	15 500	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>174 537</u></b>	<b><u>25 420</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	2 816	0
Förbrukningsinventarier	1 923	0
Kontorsmaterial	1 561	592
Kommunikation	501	6 483
Porto	90	90
Revision	13 950	12 500
Föreningsmöten	31 406	3 469
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 505	63 430
Övriga förvaltningskostnader	41 950	5 036
Konsultarvoden	62 741	59 625
Övriga externa tjänster	5 125	0
Övriga externa kostnader	3 400	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>226 968</u></b>	<b><u>151 225</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	34 622	34 088
Arvode övrigt	3 150	0
Sociala kostnader	9 313	9 170
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>47 085</u></b>	<b><u>43 258</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 108	170
Övriga ränteintäkter	101	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 209</u></b>	<b><u>170</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 183 309	10 841 844
Inköp/Aktiveringar	244 190	341 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 427 499	11 183 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 501 019	-3 245 080
Årets avskrivningar	-302 384	-255 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 803 403	-3 501 019
Utgående planenligt värde	<u>7 935 508</u>	<u>7 993 702</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 414	1 371 414
Utgående planenligt värde	1 371 414	1 371 414
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>9 306 922</u></b>	<b><u>9 365 116</u></b>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 616 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	25 000 000
	<hr/>	<hr/>
	67 616 000	54 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	67 000 000	54 000 000
Lokaler	616 000	0
	<hr/>	<hr/>
	67 616 000	54 000 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	80 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	80 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 000	-42 000
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 000	-50 000
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>22 000</u></b>	<b><u>30 000</u></b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	36 466	0
- Inköp gemensam el	115 474	36 466
- Inköp laddplatser	207 690	0
- Aktivering gemensam el	-151 940	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	207 690	36 466
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>207 690</u>	<u>36 466</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	8 928	5 144
Moms	0	42 307
Övriga fordringar	31 889	34 622
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>40 817</u></b>	<b><u>82 073</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	1,45	2019-12-20	2 866 800
Summa:			2 866 800
Avgår kortfristig del			-38 520
Summa skulder till kreditinstitut			2 828 280
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 674 200

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 083 000	7 083 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>7 083 000</u></b>	<b><u>7 083 000</u></b>

**Eventalförpliktelser**

*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	3 201	0
Personalens källskatt	9 564	10 386
Sociala avgifter	6 263	9 313
Skulder till andelshavare	1 200	0
Övriga kortfristiga skulder	13 200	13 200
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>33 428</u></b>	<b><u>32 899</u></b>

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Gunnar Wittberg  
Ordförande

Sonny Andersson

Birgitta Lindström

Robert Guenther

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Allegretto Revision AB

Eva Stein  
Auktoriserad revisor