

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tornparken 24**

769608-0246

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tornparken 24, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Kassören 24 byggdes 1945 och har värdeår 1960. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 385 kvm varav 1 180 kvm utgör lägenhetsyta och 205 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 544 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift & Underhåll.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny fasadbelysning installerad vid källarentré samt på fasad mot gården.
- Nytt torkskåp installerat.
- Balkonger kommer att monteras för de medlemmar som saknar balkong idag. Finansieras av varje enskild medlem

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2007
Installationer bredband	2008
Total renovering av tvättstuga	2009
Byte av fönster	2010
Fasad	2010
Balkongbygge	2010
Belysning Trapphus	2016
Belysning källare	2016
Ommålning av trapphus	2017

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 23 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 31 st och vid årets slut 32 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad, 6 st lokaler och 10 st p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Lars Erik Lehman EL o Bygg	36kvm	2020-09-30
Lars Erik Lehman EI o Bygg	30kvm	2018-12-31
Lars Erik Lehman EI o Bygg	41,50kvm	2020-09-30
Lars Erik Lehman	20kvm	Tillsvidare
Java Event	31,50kvm	2019-10-31
Daniel Karlsson	39,00kvm	Tillsvidare

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Reza Salehi	Ordförande
Lisa Lagerén	Kassör
Erik Lindqvist	Sekreterare
Erik Malmström	Suppleant
Antero Christiansson	Suppleant
Mikaela Malmrud	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-03.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 30 000 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 364 000 kr varav 9 400 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 000 000 kr samt lokaler 364 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	994 694	972 607	987 675	958 053
Resultat efter finansiella poster	0	16 941	62 587	45 997
Soliditet (%)	79,4	79,4	79,3	79,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	595	595	595
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 866	3 866	3 866	3 875
Elkostnad/kvm totalyta	15	13	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	137	136	164	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	36	28	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	46	46	54	45

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balkong- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	17 970 252	617 753	47 980	-1 361 706	16 941	<b>17 291 220</b>
Reservering yttre fond		64 092		-64 092		<b>0</b>
Reservering balkongfond			8 176			<b>8 176</b>
Disposition av föregående års resultat:				16 941	-16 941	<b>0</b>
Årets resultat					52 081	<b>52 081</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 970 252</b>	<b>681 845</b>	<b>56 156</b>	<b>-1 408 857</b>	<b>52 081</b>	<b>17 351 477</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 344 766
reservering yttre fond enligt stadgar	-64 092
årets vinst	52 081
	<b>-1 356 777</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 356 777
	<b>-1 356 777</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	994 694	972 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>994 694</b>	<b>972 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-552 689	-594 533
Övriga externa kostnader	3	-82 349	-77 597
Arvoden och personalkostnader	4	-61 457	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 482	-222 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-916 977</b>	<b>-933 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>77 717</b>	<b>38 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 636	-21 938
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 081</b>	<b>16 941</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 081</b>	<b>16 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 081</b>	<b>16 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	19 717 348	19 936 330
Installationer	6	0	1 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 717 348</b>	<b>19 937 830</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		18 134	18 134
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 735 482</b>	<b>19 955 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		21 269	11 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 757	49 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 026</b>	<b>61 004</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 134 589	1 831 314
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 212 615</b>	<b>1 892 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 948 097</b>	<b>21 848 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 970 252	17 970 252
Fond för yttre underhåll		681 845	617 753
Övriga fonder		56 156	47 980
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 708 253</b>	<b>18 635 985</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 408 857	-1 361 707
Årets resultat		52 081	16 941
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 356 776</b>	<b>-1 344 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 351 477</b>	<b>17 291 219</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 350 000	4 350 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 834	33 867
Skatteskulder		35 378	33 773
Förutbetalda avgifter och hyror		86 950	80 053
Upplupna kostnader	10	88 458	59 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>246 620</b>	<b>207 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 948 097</b>	<b>21 848 282</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 ÅR
Fastighetsförbättringar	50 ÅR
Tvättstuga	15 ÅR
Stambyte	50 ÅR
Fasad	40 ÅR
Fönster	50 ÅR
Bredband	10 ÅR

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

-Ny fasadbelysning installerad vid källarentré samt på fasad mot gården.

-Nytt torkskåp installerat.

-Balkonger kommer att monteras för de medlemmar som saknar balkong idag. Finansieras av varje enskild medlem.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter bostäder	669 864	669 864
Hysesintäkter bostäder	50 845	62 472
Hysesintäkter lokaler	101 903	97 054
Hysesintäkter p-plats	36 000	33 840
Påminnelseavgift	750	200
Pantförskrivningsavgift	910	2 225
Överlåtelseavgift	3 414	5 576
Öres- och kronutjämning	17	6
Återbetaln. all Framtid	120 990	101 370
Övriga rörelseintäkter	10 000	0
	<b>994 693</b>	<b>972 607</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	36 828	40 161
Trädgårdsskötsel	8 488	2 631
Snöröjning/sandning	3 354	0
Städning grundavtal	27 000	27 000
Rengöring/sanering	869	0
OVK	0	27 500
Brandskydd	1 107	0
Serviceavtal	5 415	5 230
Hiss serviceavtal	8 001	7 744
Tvättstuga	328	0
Trapphus	0	90 000
Källarutrymme	47 508	0
Dörrar och lås	258	5 318
VA	4 727	13 561
El	2 749	0
Markytor	2 669	0
Gård	10 325	690
Garage och p-platser	375	0
Övriga rep./underhåll	2 669	0
Elavgifter	20 289	18 568
Uppvärmning	189 524	188 394
Vatten	49 581	49 687
Sophämtning	28 942	25 041
Grovsopor	5 812	4 833
Fastighetsförsäkring	34 045	33 708
Kabel-tv	26 097	19 266
Fastighetsskatt	3 640	3 640
Kommunal fastighetsavgift	32 088	31 560
	<b>552 688</b>	<b>594 532</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	296	582
Administration, kontorsmaterie	1 474	1 068
Revisionsarvode extern revisor	14 500	13 175
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 928	53 032
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 188	1 094
Bankkostnader	4 086	3 649
Medlems- och föreningsavgifter	5 237	4 997
Trivselkostnader	640	0
	<b>82 349</b>	<b>77 597</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	48 000	30 000
Sociala avgifter	13 457	9 426
	<b>61 457</b>	<b>39 426</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 252 132	17 252 132
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 252 132</b>	<b>17 252 132</b>
Ingående avskrivningar	-2 761 766	-2 542 784
Årets avskrivningar	-218 982	-218 982
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 980 748</b>	<b>-2 761 766</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 271 384</b>	<b>14 490 366</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 964 000	11 964 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	<b>21 364 000</b>	<b>21 364 000</b>
Bokfört värde byggnader	14 271 384	14 490 366
Bokfört värde mark	5 445 965	5 445 965
	<b>19 717 349</b>	<b>19 936 331</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 900	31 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 900</b>	<b>31 900</b>
Ingående avskrivningar	-30 400	-27 210
Årets avskrivningar	-1 500	-3 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 900</b>	<b>-30 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald Försäkring	31 462	31 330
Förutbetald serviceavtal, Siemens	3 212	3 120
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 788	13 482
Förutbetalt serviceavtal hiss	1 629	1 569
Förutbetald kabel-TV	6 655	0
	<b>56 746</b>	<b>49 501</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,50	3mån	4 350 000	4 350 000
			<b>4 350 000</b>	<b>4 350 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 826 250	5 826 250
	<b>5 826 250</b>	<b>5 826 250</b>

## Not 10 Upplupna kostnader

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupet revisor arvode	13 500	12 500
Upplupen kostnad el	1 877	1 714
Upplupen kostnad värme	25 466	24 872
Upplupen kostnad sociala avgifter	10 000	2 827
Upplupen kostnad styrelse arvode	30 000	9 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 344	3 036
Upplupna räntekostnader	3 882	3 472
Upplupna kostnader grovsopor	390	559
Upplupna kostnader dörrar och lås	0	1 390
	<b>88 459</b>	<b>59 370</b>

Stockholm den / 2019

Reza Salehi  
Ordförande

Lisa Lagerén  
Kassör

Erik Lindqvist  
Sekreterare

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor