

Årsredovisning 2018

BRF TORKVINDEN
769625-1474

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torkvinden 3 på adressen Gammelgårdsvägen 23 i Stockholm. Föreningen har 13 lägenheter om totalt 777 kvm och 2 lokaler om 84 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Erik Bäckman	Ordförande
Wiveca Sveen	Styrelseledamot
John Norman	Styrelseledamot
Virginie Arnaudet Billingham	Styrelsesuppleant
Helene Bågeryd	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2014 Målning av fastighetens samtliga fönster, in och utvändigt.
- 2015 Byte av vattenlås och rör som leder in till stammar, 4 st lgh.
- 2015 Fiber indraget till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler.
- 2016 Uppdatering av maskinpark i tvättstugan, Nytt torkskåp samt torktumlare.
- 2016 Spolning av stammar.
- 2016 Säkerhetsknackning av fasaden.
- 2017 Omputsning av fasaden.
- 2017 Byte av termostater på fastighetens samtliga element.

Årets underhåll

- 2018 Ny dörrstängare, Entré
- 2018 Stamspolning tvättstuga
- 2018 Uppdaterad kommunikation mellan hisslarm och Schindler

Planerade kommande underhåll

- 2019 Ytskikt trapphus, del av gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser 2018 kring tvist med SKV

Bakgrunden till tvisten är sammanfattningsvis att Brf Torkvinden (**"Torkvinden"**), i samband med bildandet, köpte sin fastighet Torkvinden 3 (**"Fastigheten"**) från SBF 10 Ovaltigern Fastighetsaktiebolag (**"Ovaltigern"**). Ovaltigern var vid förvärvstidpunkten ett helägt dotterbolag till Torkvinden och förvärvet skedde genom köpebrev daterat 2013-12-17. I transaktionen ingick även att Torkvinden tidigare hade förvärvat Ovaltigern från Svenska Bostadsfonden.

Avsikten med förvärvet av Fastigheten var således att det skulle ske, utan inkomstskattekonsekvenser, till underpris enligt 23 kap. inkomstskattelagen (dvs. överlåtelsen skulle ske till Fastighetens skattemässiga värde). I köpehandlingen har dock köpeskillingen angetts vara 18 706 571 kr, motsvarande Fastighetens bokförda värde.

Den felaktiga köpeskillingen har medfört att Torkvinden har påförts stämpelskatt och inkomstskatt med högre belopp än vad som annars skulle ha blivit fallet.

Torkvinden och Ovaltigern har genom att föra talan mot Lantmäteriets och Skatteverkets beslut försökt att

minimera skadeverkningarna.

Beträffande stämpelskatten har tingsrätten (2015-04-30, mål nr Ä 15109-14) och hovrätten (2016-06-16, mål nr ÖÄ 4573-15, efter att ha meddelat prövningstillstånd), avslagit Torkvindens överklaganden. Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd (2016-10-24, mål nr Ö 3455-16).

Beträffande inkomstskatten biföll förvaltningsrätten Ovaltigerns överklagande (2016-10-04, mål nr 14300-15). Skatteverket överklagade dock domen och kammarrätten fastställde Skatteverkets beslut (2017-09-29).

Högsta förvaltningsdomstolen medgav ej prövningstillstånd i vårt ärande.

Ovaltigern är likviderad under 2018

Tvisten är avslutad, Stämpelskatten är betald. Inkomstskatten är betald.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	618	614	587	595
Resultat efter fin. poster	-223	-3 456	-445	-426
Soliditet, %	67	67	76	67
Yttre fond	45	45	30	15
Taxeringsvärde	17 751	17 751	17 751	14 875
Bostadsyta, kvm	777	777	777	777
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	604	590	530	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 626	13 626	6 795	10 656
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	0,97	2,02	2,12
Belåningsgrad, %	33,12	35,36	17,47	27,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	24 667	-	-	24 667
Upplåtelseavgifter	2 178	-	-	2 178
Fond, yttre underhåll	45	-	-	45
Balanserat resultat	-1 464	-3 456	-	-4 921
Årets resultat	-3 456	3 456	-223	-223
<i>Eget kapital</i>	<i>21 969</i>	<i>0</i>	<i>-223</i>	<i>21 746</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 921
Årets resultat	<u>-223</u>
Totalt	-5 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-5 144</u>
	-5 144

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		618	615
Rörelseintäkter		52	-0
Summa rörelseintäkter		670	615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-476	-547
Övriga externa kostnader	8	-217	-3 162
Personalkostnader	9	-1	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79	-283
Summa rörelsekostnader		-774	-3 994
Rörelseresultat		-103	-3 379
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-120	-77
Summa finansiella poster		-120	-77
Resultat efter finansiella poster		-223	-3 456
Årets resultat		-223	-3 456

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 966	29 947
Maskiner och inventarier	12	87	98
Pågående projekt		0	2 082
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 053</u>	<u>32 126</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>32 053</u>	<u>32 126</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	26
Övriga fordringar	13	4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	28
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>66</u>	<u>53</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		433	694
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>433</u>	<u>694</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>499</u>	<u>747</u>
Summa tillgångar		<u>32 552</u>	<u>32 873</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 845	26 845
Fond för yttre underhåll		45	45
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>26 890</i>	<i>26 890</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 921	-1 464
Årets resultat		-223	-3 456
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 144</i>	<i>-4 921</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>21 746</i>	<i>21 969</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 588	10 588
Övriga långfristiga skulder		23	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 610</i>	<i>10 588</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79	194
Skatteskulder		2	28
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	115	94
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>196</i>	<i>317</i>
Summa eget kapital och skulder		32 552	32 873

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	694	519
Resultat efter finansiella poster	-223	-3 456
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	79	283
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-144	-3 174
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121	-2 534
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-278	-5 701
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-6	-2 082
Kassaflöde från investeringar	-6	-2 082
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	2 650
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	23	5 308
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23	7 958
Årets kassaflöde	-261	175
Likvida medel vid årets slut	433	694

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Torkvinden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

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	1,55 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	133	124
Intäktsreduktion	-24	0
Årsavgifter, bostäder	469	459
Övriga intäkter	92	32
Summa	670	615

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	44	12
Fastighetsskötsel	12	6
Städning	17	17
Trädgårdsarbete	4	3
Övrigt	0	6
Summa	78	44

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	129	101
Summa	129	101

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fasad och takrenovering	0	135
Summa	0	135

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	127	132
Sophämtning	20	15
Vatten	24	23
Summa	171	170

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	30	33
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	27	27
Kabel-TV	16	13
Summa	99	97

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	156	3
Kameral förvaltning	28	28
Revisionsarvoden	7	9
Övriga förvaltningskostnader	27	3 120
Summa	217	3 162

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	1	2

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119	77
Summa	120	77

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 024	31 024
Årets inköp	2 088	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 111	31 024
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 077	-805
Årets avskrivning	-68	-272
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 146	-1 077
Utgående restvärde enligt plan	31 966	29 947
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 761</i>	<i>13 761</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 247	9 247
Taxeringsvärde mark	8 504	8 504
Summa	17 751	17 751

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109	109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109	109
Ingående ackumulerad avskrivning	-11	0
Avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-22	-11
Utgående restvärde enligt plan	87	98

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4	0
Summa	4	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	0	4
Fastighetsskötsel	0	12
Försäkringspremier	28	2
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	2
Summa	43	28


Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	1,20 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2019-03-20	1,20 %	2 280	2 280
Stadshypotek	2020-09-01	1,21 %	2 200	2 200
Stadshypotek	2019-11-12	0,95 %	3 108	3 108
Summa			10 588	10 588

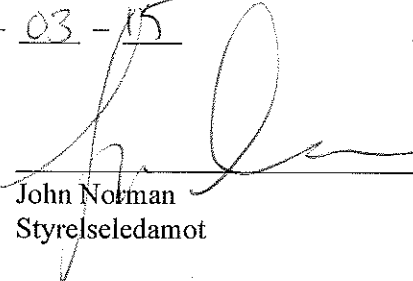
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	10
El	14	15
Förutbetalda avgifter/hyror	83	63
Städning	1	1
Utgiftsräntor	8	6
Summa	115	94

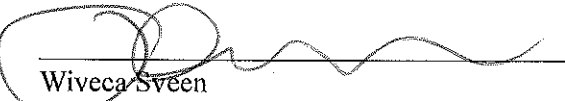
Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 050	11 050
Summa	11 050	11 050

Underskrifter

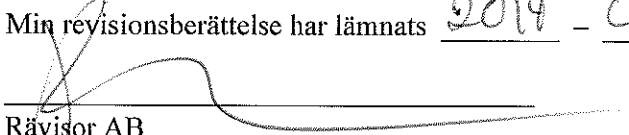
Stockholm, 2019 - 03 - 15
Ort och datum


Erik Bäckman
Ordförande


John Norman
Styrelseledamot


Wiveca Sveen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 20


Rävissor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkvinden
Organisationsnummer 769625-1474**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkvinden för år 2018.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torkvinden för år 2018.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

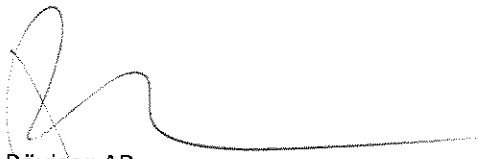
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-03-20



Rävisor AB
David Walman
Revisor