

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tornugglan**

769611-6768

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tornugglan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen Brf Tornugglan registrerades 2004-11-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-09-24 hos Bolagsverket. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger fastigheten Johannes Mindre 8 med tomträtt. Gatuadress Malmskillnadsgatan 60. Huset är uppfört 1889. BRF Tornugglan är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen upplåter 24 lägenheter alla brf, samt 2 lokaler varav 1 brf. Fastigheten har 1 890 kvm bostäder och 75 kvm lokaler. Föreningen har ett cykelrum på gården. Tvättstuga i källaren som är utrustad med 1 tvättmaskin, 1 torktumlare och torkskåp.

1 rum och kök	3
2 rum och kök	7
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4
Lokaler	2

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift utgick för år 2018 med 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är f.n. 1% av lokalernas taxeringsvärde motsvarande 29 960 kr.

#### **Genomfört underhåll**

Fönstren målades och renoverades 2015.

Fastigheten totalrenoverades och stammarna byttes 2010-2011.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har bestått av Siv Kraft ordförande, Johan Monsén fastighetsansvarig, Therese Moberg ledamot, Mats Ryd sekreterare och Elenore Murray städansvarig. Ture Wada och Olle Sjöholm suppleanter.

#### **Revisor**

Thomas Borg

#### **Stämman och sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Styrelsen har haft 5 sammanträden under 2018.

### Förvaltning och städning

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Estancia Fastigheter. De har även den tekniska förvaltningen där t.ex. rondering 1 gång per vecka ingår.

Städning utförs 1 gång per vecka på vintern och varannan vecka på sommaren av Strykfritt. De ombesörjer även byten av de mattor i entrén som vi hyr av dem.

### Kommande underhållsåtgärder

Renovering av vädringsbalkongerna.

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10% per den 1/1 2018 (och med 7% per 1/1 2019). Dessa höjningar är för att täcka för höjningarna av tomträttsavgälden. Den tomträttsavgäld som föreningen kommer behöva betala per år framöver är nu fastställd enligt nedan (se Tomträttsavgäld).

Årsavgifter per kvm 2018: 738 kr

Fastighetslån per kvm: 6 561 kr

Tomträttsavgäld per kvm: 184 kr

Styrelsen har utarbetat en budget för åren 2018-2024 som ger ett överskott om 363 507 kr (givet de antaganden som gjorts och förutsatt att inga extraordinära kostnader uppstår). I budgeten har 768 000 kr avsatts för reparationer och underhåll under perioden 2019 -2024. Löpande kostnader har justerats upp med 2% per år (index) och för räntekostnaderna är den budgeterade ökningen 3% per år. Kalkylen har tagit med de faktiska tomträttsavgälder som föreningen kommer betala 2019-2024 enligt nedan. Föreningen hade 2018-12-31 ca. 680 000 kr i kassan.

### Tomträttsavgäld

2018 låg den totala tomträttsavgälden för föreningen på 348 700 kronor per år. Så här kommer det att se ut fr.o.m. 2019:

År	Utgift per kalenderår jan-dec
2018	348 700
2019	416 350
2020	507 000
2021	552 950
2022	598 900
2023	644 900
2024-2029	667 900

### Överlåtelse

En lägenhet har överlåtits under 2018, det är lägenhet nr 241/1102. Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sommaren 2018 orsakade Restaurang La Tentazione en vattenskada. I samband med att vattenskadan åtgärdades så inledde restaurangen en grundlig renovering av köket. Renoveringen av restaurangen

förväntas fortsätta under sommaren 2019. Restaurangens ventilationssystem uppgraderades.

Vi har tidigare haft stora problem med att hissen har stannat. Vi har 2018 anlitat ett nytt företag, Stockholms Hiss-service AB, som har åtgärdat de fel som vi hade. Om det händer något med hissen så kontakta i första hand Claes Sjödahl, 0702-40 32 32, hos Siv Kraft på 5tr, under kontorstid och Lolo Murray på 4 tr., 070-8510830, på kvällar och helger.

Sedan första oktober 2018 aktiverades fibernätverket i huset då ett gruppavtal slöts med Bredband2 som leverantör bredband. Gruppavtalet är bundet i ett år för att sedan gå över i ett tillsvidare avtal. Den eventuellt korta avtalstiden motiverades som en prövoperiod av tjänsten vilket ger oss en möjlighet till snabbt byte om det visade sig vara bristfälligt. Husets tidigare comhem-avtal har löpt på parallellt och det har varit upp till medlemmarna själva att hantera avtalet med dem. Uppstarten av Bredband2 ter sig ha gått smidigt till för de flesta då det har kommit in få anmärkningar på själva funktionen och driften.

Ny tvättmaskin införskaffades.

Hösten 2016 hade vi en vattenläcka vid David Bagares gata, där vattnet strömmade ner till källarlokalen. Vid tiden för vattenläckan var försäkringen obetald varpå försäkringsbolaget inte täckte kostnaderna om 172 716 kr.

Ett krav på kostnaderna ställdes mot den ekonomiska förvaltaren Storholmen då föreningen ansåg att försäkringskostnad är en periodiskt återkommande betalning som enligt avtal betalas omgående av förvaltare. Storholmen bestred kravet då man ansåg att vederbörlig attest av kassör inte inkommit i tid. Efter diskussion med advokat valde föreningen att inte driva ärendet vidare då utsikterna för att vinna en juridisk tvist kunde bli kostsam samt att avtalstexten kunde tolkas både till föreningens och/eller Storholmens fördel. Kostanden belastade resultat 2017.

Den 13 oktober genomförde föreningen, på initiativ av Marcus Löwgren, en höststädning. Fokus låg på att slänga skräp från källaren, dörrarna i källaren, att göra rent soprum, cykelrum samt entrén med såpa och högtryckstvätten. 12 medlemmar ställde upp. Det gick fort och lätt så allt var klart för korvgrillning redan kl 13. Tack Marcus!

### Föreningen har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 603	1 747	1 443	1 424
Resultat efter finansiella poster	-310	-572	-641	-881
Soliditet (%)	75,2	75,1	76,0	77,0

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	43 006 360	537 879	-3 730 444	-572 293	<b>39 241 502</b>
Disposition av föregående års resultat:			-572 293	572 293	<b>0</b>
Årets resultat				-310 217	<b>-310 217</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 006 360</b>	<b>537 879</b>	<b>-4 302 737</b>	<b>-310 217</b>	<b>38 931 285</b>

M  
Edh.  
SKOT  
R

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 302 737
årets förlust	-310 217
	<b>-4 612 954</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 612 954
	<b>-4 612 954</b>

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

M  
JK

JK  
JK  
JK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesinkomster	2	1 603 195	1 747 073
Övriga rörelseintäkter	3	8 216	33 492
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 611 411</b>	<b>1 780 565</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 133 605	-1 382 806
Övriga externa kostnader	5	-138 162	-327 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-541 767	-541 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 813 534</b>	<b>-2 252 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-202 123</b>	<b>-471 867</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 301	-100 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 094</b>	<b>-100 426</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-310 217</b>	<b>-572 293</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-310 217</b>	<b>-572 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-310 217</b>	<b>-572 293</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

50 871 387

51 413 154

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**50 871 387**

**51 413 154**

**Summa anläggningstillgångar**

**50 871 387**

**51 413 154**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

51 478

9 261

Övriga fordringar

29 606

215 895

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 760

134 949

**Summa kortfristiga fordringar**

**231 844**

**360 105**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

674 920

501 005

**Summa kassa och bank**

**674 920**

**501 005**

**Summa omsättningstillgångar**

**906 764**

**861 110**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 778 151**

**52 274 264**

*m*  
*JK*  
*18*

*G. A.*  
*MR*

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

43 006 360

43 006 360

Fond för yttre underhåll

537 879

537 879

**Summa bundet eget kapital**

**43 544 239**

**43 544 239**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 302 737

-3 730 444

Årets resultat

-310 217

-572 293

**Summa fritt eget kapital**

**-4 612 954**

**-4 302 737**

**Summa eget kapital**

**38 931 285**

**39 241 502**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

12 400 000

12 400 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 400 000**

**12 400 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 610

69 682

Skatteskulder

123 568

121 912

Övriga skulder

0

183 993

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

247 688

257 175

**Summa kortfristiga skulder**

**446 866**

**632 762**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**51 778 151**

**52 274 264**

M  
S  
R

Ed  
K



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyror bostäder	1 312 709	1 196 458
Hyror lokaler	287 024	252 044
	<b>1 599 733</b>	<b>1 448 502</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	0
Pantsättningskostnader	4 529	0
Överlåtelseavgifter	3 378	2 240
Påminnelseavgifter	100	360
Övrig ersättning	210	30 892
	<b>10 235</b>	<b>35 509</b>

M SK  
PB

Edm.  
R

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	36 810	36 810
Snöröjning, sandning	52 028	50 712
Städning, klottersanering	55 466	56 638
Hissbesiktning	31 448	101 097
Reparationskostnader	12 300	6 923
Underhållskostnader	46 219	17 024
El	47 101	50 091
Uppvärmning	330 579	392 463
Vatten och avlopp	48 271	46 007
Sophämtning	39 969	46 480
Fastighetsförsäkring och självrisk	31 690	30 517
Tomträttsavgäld	348 700	348 700
Kabel-TV	5 007	3 462
Bredband	10 631	0
Övriga fastighetskostnader	3 180	171 172
Fastighetsskatt	62 048	61 520
	<b>1 161 447</b>	<b>1 419 616</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ersättning till revisorer	8 476	7 976
Övriga förvaltningskostnader	85 890	85 890
Bankkostnader	5 927	5 113
Juridiska kostnader	1 060	14 724
Övriga kostnader		4 630
	<b>101 353</b>	<b>118 333</b>

M SK  
DT

JK  
MK

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

### Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	541 767	541 767
	<b>541 767</b>	<b>541 767</b>

### Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 176 699	54 176 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 176 699</b>	<b>54 176 699</b>
Ingående avskrivningar	-2 763 545	-2 221 778
Årets avskrivningar	-541 767	-541 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 305 312</b>	<b>-2 763 545</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 871 387</b>	<b>51 413 154</b>

Fastigheten upplåtes med tomträtt

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 31525438	1,09	2019-03-20	4 500 000	4 500 000
SEB 31525470	1,04	2019-03-15	5 200 000	5 200 000
SEB 35518185	0,79	2019-03-19	2 000 000	2 000 000
SEB 39966050	0,68	2019-03-19	700 000	700 000
			<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

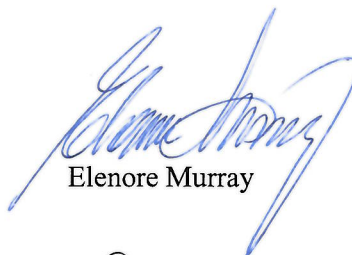
**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000
	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>

Stockholm 2019-03-29



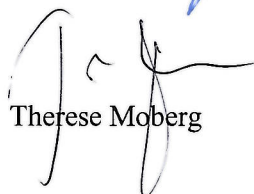
Siv Kraft



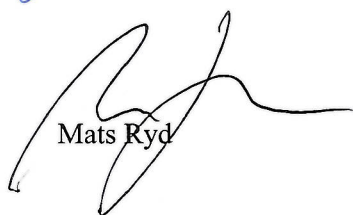
Elenore Murray



Johan Monsén

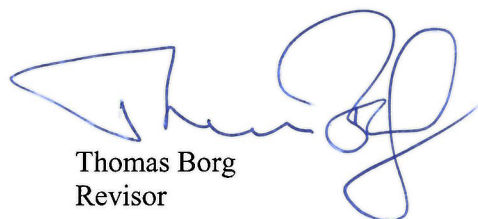


Therese Moberg



Mats Ryd

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08



Thomas Borg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornugglan 769611-6768.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tornugglan för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

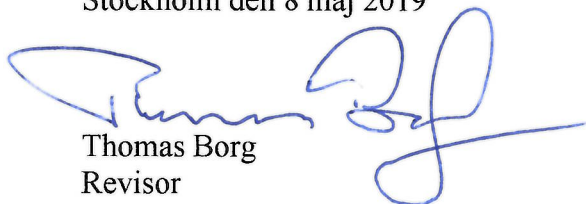
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2019



Thomas Borg  
Revisor