



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tornkammaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Diana Susanne Fabricius	Ordförande	
Carl Pontus Thorsten Melcher Fürst	Sekreterare	Har avgått pga avflyttning i dec 2019
John Sverker Snidare	Kassör	
Lena Christina Dannvall	Ledamot	
Bror Ingvar Pettersson	Ledamot	
George Douglas Thomas Seaton	Ledamot	
Eva Inga-Lill Fredriksson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Diana Susanne Fabricius, Eva Inga-Lill Fredriksson, George Douglas Thomas Seaton och John Sverker Snidare.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Rolf Ekman
Bo Segerberg
Tommy Tillman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornkammaren 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

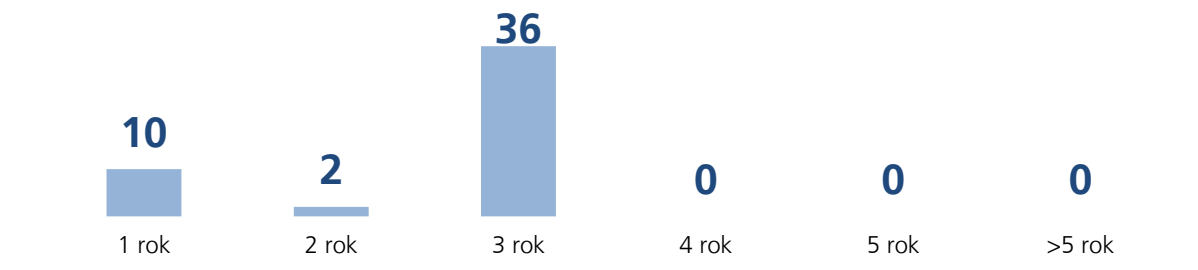
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är 3 567 m², varav 3 394 m² utgör lägenhetsyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsultföretag	57 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelförråd Föreningslokal Övernattningsrum	Föreningsmedlemmar har möjlighet att nyttja rummet för gäster på besök
Gym- / hobbylokal	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades hösten 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av golv i tvättstuga och källarkorridor	2019	
Renovering av fasad mot gatan samt gavlar	2019	Tvättning, lagning samt målning av fasader. Nya hänggrännor och stuprör.
Byte till led-lampor utanför portar och i trappuppgångar	2019	
Renovering och inredning av gym- och hobbylokal	2019	
Nya altandörrar till ateljélägenheterna	2018	
Totalrenovering av balkonger och fasad mot sjösidan	2017	Omgjutning av balkongers främre del, nya räcken, nya ytskikt. Betonglagning av fasaden och ommålning. Slutfört i juni 2017.
Spolning av avloppsstammar	2017	
Upprustning av föreningslokalen	2017 - 2018	Utfört av styrelsen/förvaltningsgruppen
Byte av stigarledningar och uppgraderat elnät till 3 faser	2016 - 2017	Arbetet slutfört mars 2017
Installation av solpaneler	2016	Solpanelerna mot sjösidan beräknas producera 23 000 kwh årligen
Iordningställande av föreningens uteplats/terrass	2014	Utfört av teknikgruppen
Renovering avloppsstammar	2014	Utfört av teknikgruppen
Kompletterande ljudisolering bergvärmerummet	2014	Utfört av teknikgruppen
Beläggningsarbete mot husfasad	2014	Utfört av teknikgruppen
Utökad skalskydd	2013	
Fönsterrenovering	2013	Slutbesiktning under 2014
Ny ventilation i tvättstuga	2013	
Nytt låssystem	2011	
Ny belysning trappuppgångar	2011	
Förändrad sophantering	2011 - 2012	Anpassning av och ombyggnad av befintliga sopskåp på grund av kommunens nya krav.
Utbyggnad av fastighetsnät, optisk fiber	2010	
Installation av bergvärme	2010	
Renovering/byte av tak	2009	
Planerat underhåll	År	
Översyn av värmeanläggning och värmedistribution	2020	
Översyn av tak och ev reparation	2020	
Byte av entrédörrar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Stockholm Vatten och Avfall	Sophämtning
ComHem	Kabel TV koaxialkabel
KG Karlsson Rör AB	Underhållsavtal för kyl & värmepumpsanläggningar
Ren Standard	Städning av trappuppgångar
Bahnhof	Fastighetsnät optisk fiber samt Internet
AllaBrf från 2020-01-01	Ekonomisk förvaltning

Övrig information

2016 monterades 146 kvm solcellspaneler på sjösidan av fastighetens tak. Under år 2019 producerade anläggningen 25,4 MWh el. Två tredjedelar därav, eller 16,4 MWh, användes i bergvärmerummet för värmeproduktion och ersatte inköp av el till ett värde av ca 26 000 kronor. Den resterande tredjedelen såldes, vilket för perioden januari till september inbringade 4 300 kronor. Därutöver kommer vi att i efterhand få ersättning för sålda elcertifikat. För 2018 uppgick den ersättningen till 3 700 kronor. Vi kan därför uppskatta "vinsten" av solcellerna till ca 35 000 kronor under 2019.

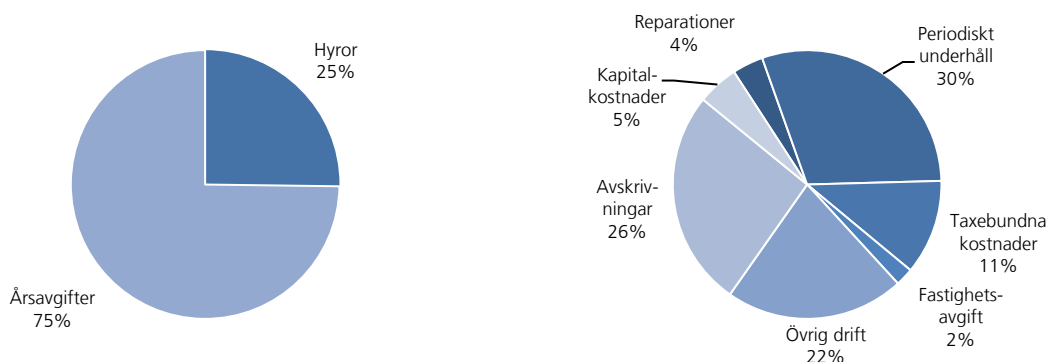
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och några avgiftshöjningar är inte planerade. Den fasadrenovering som genomfördes under våren bekostades med likvida medel. Föreningen har under hösten gjort en extra amortering av lån med 1 250 000 kr. Därutöver har föreningen placerat 500 000 kr på ett räntebärande konto i SBAB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 959 852	2 330 979
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 417 255	2 421 572
Finansiella intäkter	750	88
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 444
Medlemsinsatser	0	4 100 000
	2 418 005	6 529 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 317 111	1 614 752
Finansiella kostnader	166 263	158 892
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1
Ökning av kortfristiga fordringar	9 261	0
Minskning av långfristiga skulder	1 330 000	4 080 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 483	46 586
	3 842 118	5 900 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 535 739	2 959 852
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 424 113	628 873

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar registrerades av Bolagsverket den 9 januari 2019.

Under våren har fastighetens fasad mot gatan samt gavlarna renoverats. Putsen har tvättats och lagats samt målats. Nya hängrännor och stuprör har monterats.

En av föreningens två uthyrda lokaler sades upp och blev därmed ledig. Föreningen har under hösten renoverat den lediga lokalen och inrättat ett gym och ett hobbyrum för de boende.

Sedan föreningen i juni 2019 bytt internetleverantör ingår höghastighetsinternet i avgiften respektive hyran.

Belysningen utanför portar och i trappuppgångar har bytts till LED-belysning.

Brandsläckare har inköpts och monterats i portar och lokaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	608	616	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 122	1 059	972	1 049
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 946	6 402	8 004	6 602
Elkostnad/m ² totalyta	106	92	84	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	52	55	144
Soliditet (%)	74	73	67	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-943	-230	-4 558	-104
Nettoomsättning (tkr)	2 407	2 403	2 401	2 391

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 394 m² bostäder och 173 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 521 000	0	0	49 521 000
Upplåtelseavgifter	11 788 537	0	0	11 788 537
Fond för yttre underhåll	853 452	323 200	-194 998	725 250
S:a bundet eget kapital	62 162 989	323 200	-194 998	62 034 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 613 799	-323 200	-34 640	-10 255 959
Årets resultat	-943 024	-943 024	229 638	-229 638
S:a ansamlad förlust	-11 556 823	-1 266 224	194 998	-10 485 597
S:a eget kapital	50 606 166	-943 024	0	51 549 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-943 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 290 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-323 200</u>
summa balanserat resultat	-11 556 822

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>853 452</u>
-10 703 370

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 406 507	2 402 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 748	18 594
Summa rörelseintäkter		2 417 255	2 421 572
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 020 493	-1 216 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 107	-266 281
Personalkostnader	Not 6	-111 511	-132 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-877 654	-877 654
Summa rörelsekostnader		-3 194 765	-2 492 407
RÖRELSERESULTAT		-777 510	-70 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 263	-158 892
Summa finansiella poster		-165 513	-158 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-943 024	-229 638
ÅRETS RESULTAT		-943 024	-229 638

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	66 798 756	67 676 411
Summa materiella anläggningstillgångar	66 798 756	67 676 411
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	66 798 756	67 676 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-8 110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	944 780	3 029 167
Summa kortfristiga fordringar	944 780	3 021 057
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	661 443	18
Summa kassa och bank	661 443	18
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 606 223	3 021 075
SUMMA TILLGÅNGAR	68 404 979	70 697 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 309 537	61 309 537
Fond för yttre underhåll	Not 10	853 452	725 250
Summa bundet eget kapital		62 162 989	62 034 787
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 613 799	-10 255 959
Årets resultat		-943 024	-229 638
Summa fritt eget kapital		-11 858 123	-10 485 597
SUMMA EGET KAPITAL		50 606 166	51 549 190
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	17 320 000	18 650 000
Leverantörsskulder		136 300	120 369
Skatteskulder		142 922	138 696
Övriga skulder		30 303	42 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	169 288	196 477
Summa kortfristiga skulder		17 798 813	19 148 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 404 979	70 697 486

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år	133 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Anslutning värmeanl.	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år
Soprum	30 år	30 år
Kodlås	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Solpaneler	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 794 387	1 770 092
Hyror bostäder	516 183	528 703
Hyror lokaler momspliktiga	88 613	104 320
Elintäkter moms	7 463	0
Öresutjämnning	-138	-136
	2 406 507	2 402 978

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10 748	18 594
	10 748	18 594

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	60 379	65 257
	Städning enligt beställning	0	5 837
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Gemensamma utrymmen	9 221	20 847
	Gård	5 277	3 198
	Serviceavtal	12 293	0
	Förbrukningsmateriel	18 687	10 192
	Brandskydd	12 517	0
		120 734	107 589
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 461	2 980
	Hyreslägenheter	0	9 299
	Gemensamma utrymmen	0	15 809
	Tvättstuga	22 962	27 952
	Källare	2 316	0
	Entré/trapphus	4 172	130
	Lås	4 298	20 082
	Installationer	1 398	0
	VVS	50 058	77 104
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 713
	Elinstallationer	12 203	0
	Fasad	14 375	3 539
		126 243	175 608
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	205 758	12 964
	Entré/trapphus	0	153 543
	Elinstallationer	75 709	0
	Fasad	727 177	27 021
	Balkonger/altaner	0	1 470
		1 008 644	194 998
	Taxebundna kostnader		
	El	314 526	279 084
	Vatten	50 845	59 985
	Sophämtning/renhållning	17 774	20 322
		383 145	359 391
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 537	35 987
	Tomträttsavgäld	171 750	159 275
	Kabel-TV	8 048	9 260
	Bredband	90 346	104 330
		308 681	308 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 046	69 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 020 493	1 216 315

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	2 399	2 981
	Revisionsarvode extern revisor	16 298	15 522
	Föreningskostnader	1 004	1 066
	Styrelseomkostnader	0	314
	Fritids- och trivselkostnader	0	11 307
	Förvaltningsarvode	126 979	99 635
	Administration	10 316	6 345
	Korttidsinventarier	0	18 108
	Konsultarvode	22 331	105 332
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		185 107	266 281
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 751	71 960
	Övrig arvoden	27 759	38 394
	Kostnadsersättningar	1 268	19
	Sociala kostnader	12 733	21 784
		111 511	132 157
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	500 060	500 060
	Förbättringar	377 594	377 594
		877 654	877 654

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 113 908	75 113 908
	Utgående anskaffningsvärde	75 113 908	75 113 908
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 437 497	-6 559 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-877 654	-877 654
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 315 152	-7 437 497
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 798 756	67 676 411
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 695 000	25 377 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	16 993 000
		57 895 000	42 370 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 200 000	41 800 000
	Lokaler	695 000	570 000
		57 895 000	42 370 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	70 484	69 333
	Klientmedel hos SBC	874 296	2 959 834
		944 780	3 029 167
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	725 250	853 466
	Reservering enligt stadgar	323 200	725 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-194 998	-853 466
	Vid årets slut	853 452	725 250

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		31 750 000	31 750 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	0,960 %	9 500 000	10 750 000	2020-10-14
Handelsbanken	0,614 %	7 820 000	7 900 000	2020-09-14
Summa skulder till kreditinstitut		17 320 000	18 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 320 000	-18 650 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 920 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Ränta		8 401	2 331
	Avgifter och hyror		160 887	194 146
			169 288	196 477

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter årsskiftet 2019/2020 har en skrift som utarbetats under året, kallad Hushäftet, delats ut till de boende. Skriften innehåller både ordnings-/trivselregler och allmän information om föreningen och fastigheten.

Mätning av radonhalten i lägenheterna ska äga rum under 2020.

En översyn av värmedistributionssystemet kommer att genomföras i enlighet med underhållsplanen.


En hyresrätt är uppsagd och kommer att försälas under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 9 / 3 2020



Diana Susanne Fabricius
Ordförande



Inga-Lill Fredriksson, hantverksgerande
suppleant för Pontus Furst
Carl Pontus Thorsten Melcher Furst
Sekreterare



John Sverker Snidare
Kassör



Lena Christina Dannvall
Ledamot



Bror Ingvar Petterson
Ledamot



George Douglas Thomas Seaton
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tornkammaren 1, org.nr 769603-7733.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Tornkammaren 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsd 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Tornkammaren 1 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 grunder 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 30 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 794 000	1 794 387	1 787 000
Hyror bostäder	520 000	516 183	516 000
Hyror lokaler momspliktiga	65 000	88 613	104 000
Elintäkter moms	8 000	7 463	0
Öresutjämning	0	-138	0
Övriga intäkter	10 000	10 748	11 000
	2 397 000	2 417 255	2 418 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-60 000	-60 379	-65 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 360	-3 000
Gemensamma utrymmen	-11 000	-9 221	-8 000
Gård	-5 000	-5 277	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-12 293	-25 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-18 687	-10 000
Brandskydd	0	-12 517	0
	-114 000	-120 734	-123 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-14 461	-102 000
Tvättstuga	0	-22 962	0
Källare	0	-2 316	0
Entré/trapphus	0	-4 172	0
Lås	0	-4 298	0
Installationer	0	-1 398	0
VVS	0	-50 058	0
Elinstallationer	0	-12 203	0
Fasad	0	-14 375	0
	-150 000	-126 243	-102 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-13 000	-205 758	0
Tvättstuga	0	0	-61 250
Entré/trapphus	0	0	-113 750
Elinstallationer	0	-75 709	0
Tak	-270 000	0	0
Fasad	0	-727 177	-900 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-333 000	-1 008 644	-1 075 000
Taxebundna kostnader			
El	-291 000	-314 526	-260 000
Vatten	-60 000	-50 845	-59 000
Sophämtning/rehållning	-22 000	-17 774	-20 000
	-373 000	-383 145	-339 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-38 537	-36 000
Tomträttsavgäld	-183 300	-171 750	-167 900
Kabel-TV	-8 060	-8 048	-10 500
Bredband	-74 880	-90 346	-109 000
	-304 240	-308 681	-323 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 089	-73 046	-71 000
	-73 089	-73 046	-71 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-8 000	-2 399	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 298	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 004	-6 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-126 979	-101 000
Administration	-12 000	-10 316	-15 000
Konsultarvode	0	-22 331	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	-6 000
	-134 000	-185 107	-154 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 000	-69 751	-69 000
Övriga arvoden	-40 000	-27 759	-31 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-1 268	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-12 733	-38 000
	-152 000	-111 511	-140 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-501 000	-500 060	-501 000
Förbättringar	-378 000	-377 594	-378 000
	-879 000	-877 654	-879 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 512 329	-3 194 765	-3 206 400
RÖRELSERESULTAT	-115 329	-777 510	-788 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	538	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	212	0
Övriga finansiella intäkter	1 500	0	0
Låneräntor	-140 000	-166 238	-180 000
Räntekostnader skattekonto	0	-25	0
	-138 500	-165 513	-180 000
RESULTAT	-253 829	-943 024	-968 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE