

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tonen
769629-1256

Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen Tonen** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den 28 Maj 2020**.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Järfälla 2020-05-28

Ort och datum

Underskrift

Fadi Haido

Namnförtydligande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tonen
org.nr 769629-1256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag lämna följande upplysning av särskild betydelse. I posten *Övriga kortfristiga fordringar* i balansräkningen finns en bokförd fordran om 349 tkr. Styrelsen har i förvaltningsberättelsen lämnat en redogörelse beträffande denna fordran. Fordran utgör en väsentlig tillgång för föreningen men värdet på den är, enligt min bedömning, inte av avgörande betydelse för föreningens långsiktiga överlevnadsförmåga. Det är i dagsläget inte möjligt för mig att bedöma värdet på denna fordran.

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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Tonen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

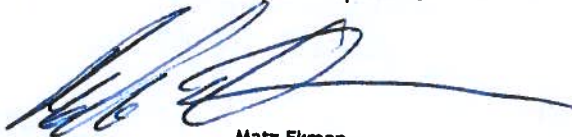
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grundar 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.

Sollentuna den 21 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Styrelsen för BRF Tonen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och garageytor under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen förvärvade fastigheten Järfälla Barkarby 2:42 den 20 november 2015, lagfart erhöles 27 november 2015. I föreningens fastighet finns 61 st bostadsrättslägenheter och 32 st parkeringsplatser i garaget. Föreningens första boende medlemmar fick flytta in i fastigheten 2017-12-12.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-20.

Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-11-16.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-09.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlem i samfälligheten Paraden.

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar: (Samfällighetsförvaltd)

ga:10 Andelstal 1/4
ga:11 Andelstal 1/3
ga:12 Andelstal 1/2

Omfattande huvudsakligen gårdsytor, lekplats, delar av parkeringsgarage, soprum för källsortering, teknikutrymmen för inkommande elektricitet, vatten, värme, system för dagvattenförsörjning, pumpar m.m.
Omfattande tappvarmvatten, värme- och spillvattenledningar.
Omfattande tappvarmvatten, värme- och spillvattenledningar.

Fastighetsfakta

Lägenhetsfördelning

1 RoK 10
2 RoK 28
3 RoK 11
4 RoK 12

Fastighetsbeteckning: Järfälla Barkarby 2:42

Adress: Barkarbyvägen 34, 36 och 38

Fastighets areal: 1 827 kvm

Bostadsarea (BOA): 3 668 kvm

Garagearea: 896 kvm

Antal våningar: 6 st bostadsvåningar, samt en garage- och källarvåning under mark.

Antal bostadsrättslägenheter: 61 st

Antal p-platser i garage: 32 st

Byggnadsår: 2015-2017

Källare och vind: Källare med förråd och teknik. Oinredd kallvind.

Grundläggning: Pålad betongplatta.

Bärande konstruktioner: Betong med uppstolpade takstolar i trä.

Fasad och tak: Puts. Sockel delvis i terrazzo. Tak av plåt.

Balkong/terrasser: Betongplatta med Pinnräcke i lackad metall.

Fönster: Aluminium/trä.

Ytter och lägenhetsdörrar: Stål.

Kommunikationer: 3 st hissar och trapphus.

Vatten och avlopp: Fastigheten är ansluten till Järfälla vattens kommunala VA-nät. Det finns ett abonnemang till hela gemensamhetsanläggningen. Respektive deltagande fastighets förbrukning mäts och

2

Uppvärmning:

debiteras efter förbrukning.
Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem.
Det finns ett abonnemang till hela gemensamhetsanläggningen.
Respektive deltagande fastighets förbrukning mäts och debiteras efter förbrukning.

Ventilation:

Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.

El:

3-fas till lägenheter. Ett abonnemang till varje lägenhet.

TV/Tele/Bredband:

Fastigheten är ansluten till IP-onlys fibernät.

Sophantering:

Sopsugsystem. Inkast på gård för hushållsavfall.

Förråd:

Placerad i källare.

Cykelrum:

Placerad i källare.

Barnvagnsrum:

Placerad i källare.

Parkering:

I garage under hus och gård.

Medlemsinformation

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	90	89
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	90	90
Överlåtelser under året	9	21
Beviljade andrahandsuthyrningar	4	4

Styrelse och övriga funktioner

Totte Jönsson	Ordförande
Jonny Ishak	Vice ordförande
Mattias Blomgren	Sekreterare
Fadi Haido	Kassör

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Totte Jönsson, Jonny Ishak, Mattias Blomgren, Fadi Haido.

Revisor

Mats Ekman från BDO

Revisorssuppleant

Alexander Lindén

Valberedning

Linda Cavas
Isak Carlen
Assad Lotef-Ali

2

Förvaltning

Föreningen förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen förvaltning AB
Lägenhetsregister	Storholmen förvaltning AB
Jour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Städning	FilTeo AB
Hisservice	Kone AB
El	Eon Energilösningar AB
Värme	Eon Energilösningar AB
Försäkring	Protector Försäkring Sverige
Markservice	JE Eriksson Mark & Anläggningstekning AB
Sprinklerservice	A-Sprinkler AB

Planerat underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.

Kommande underhåll enligt underhållsplan de närmaste fem åren:

2020: OVK-besiktning (22 000kr). **2023:** OVK-besiktning (22 000kr).
2021: Inget planerat underhåll. **2024:** Inget planerat underhåll.
2023: Inget planerat underhåll.

Väsentliga händelser räkenskapsåret

- Under 2019 genomförde styrelsen en extra amortering på 515 000kr, motsvarande 1% av det ursprungliga lånebeloppet. För att stärka föreningens framtida ekonomi så har föreningen för avsikt att från och med 2020 att amortera motsvarande belopp av 1% av det ursprungliga lånebeloppet.
- Garantibesiktning (två-årsbesiktning) genomfördes under november månad och Åke Sundvall arbetar med åtgärder relaterade till dessa under framförallt första delen av 2020.
- Förvaltaren har under 2018 och 2019 rapporterat fel kallvattenförbrukning till kommunen. Föreningen betalade under 2019 in 221 623 kr för att reglera den uppkomna skulden relaterat till detta. Sedan december 2019 så rapporteras korrekta värden.
- Tidigare oklarheter kring fördelning av förbrukning av värme och varmvatten Inom samfälligheten klarades ut under slutet av 2019. Sedan december 2019 debiteras föreningen sin korrekta andel av förbrukningen. Då föreningen under 2018 och 2019 betalat in mer än vad vi förbrukat och detta nu är justerat så bör föreningen kommande år ha lägre kostnader för detta.
- När den korrekta förbrukningen redovisats så fick föreningen möjligheten att sammanställa de kostnader som i efterhand har fakturerats föreningen för perioden fram till överlämnandet från Åke Sundvall (1/4-2018). Baserat på detta ställde föreningen under 2020 ställt ut en faktura mot Åke Sundvall på 349 047 kr. Fakturan har per den 10/3-2020 inte betalats då det pågår diskussioner mellan Åke Sundvall och Storholmen (förvaltaren) om vem av dem som ska betala fakturan.

Föreningens ekonomi

2019 var föreningens första helår i egen drift och föreningen har under året haft en stabil ekonomi. Medlemsavgifterna har under året inte ändrats.

Under december har ett av föreningens tre lån omförhandlats vilket inneburit samma ränteförhållande som innan (1,2%) men med en löptid på fem år (tidigare ett år).

I föreningens ekonomiska plan så är det angivet föreningen ska amortera 51 650kr per år fram till 2023 och därefter 256 959 kr per år.

Under 2019 genomförde styrelsen en extra amortering på 515 000kr, motsvarande 1% av det ursprungliga lånebeloppet. För att stärka föreningens framtida ekonomi så kommer föreningen från och med 2020 att amortera motsvarande belopp av 1% av det ursprungliga lånebeloppet.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 818	2 780	123
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 497	-612	0
Soliditet (%)	73	73	71
Kassalikviditet (%)	127	217	97
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	680	680	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	13 893	14 067	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	29	26	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	59	103	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	82	36	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	178	179	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 668 kvm bostäder.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 670 000	0	0	-611 751	142 058 249
Avsättning yttre underhållsfond		61 133	-61 133		0
Disposition av föregående års resultat:			-611 751	611 751	0
Årets resultat				-1 496 514	-1 496 514
Belopp vid årets utgång	142 670 000	61 133	-672 884	-1 496 514	140 561 735

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kr):

Balanserat resultat	-672 884
Årets resultat	-1 496 514
	-2 169 398

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	91 700
I ny räkning överföres	-2 261 098
	-2 169 398

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

2

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 817 098	2 780 125
Övriga intäkter		142 111	327 117
		2 959 209	3 107 242
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 046 210	-1 103 190
Övriga kostnader	4	-380 327	-440 538
Personalkostnader	5	-118 779	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 253 714	-1 518 941
		-3 799 030	-3 062 669
Rörelseresultat		-839 821	44 573
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 833	-656 416
Summa finansiella poster		-656 692	-656 326
Resultat efter finansiella poster		-1 496 513	-611 753
Resultat före skatt		-1 496 513	-611 753
Årets resultat		-1 496 514	-611 751

BRF Tonen
Org.nr 769629-1256

8 (13)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

190 547 345

192 801 059

190 547 345

192 801 059

Summa anläggningstillgångar

190 547 345

192 801 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 604

1 138

Övriga fordringar

349 098

409 622

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 606

47 146

377 308

457 906

Kassa och bank

1 279 706

1 031 273

Summa omsättningstillgångar

1 657 014

1 489 179

SUMMA TILLGÅNGAR

192 204 359

194 290 238

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 670 000	142 670 000
Fond för yttre underhåll		61 133	0
		142 731 133	142 670 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-672 884	0
Årets resultat		-1 496 514	-611 751
		-2 169 398	-611 751
Summa eget kapital		140 561 735	142 058 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	33 190 070	51 546 696
Summa långfristiga skulder		33 190 070	51 546 696
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 768 601	51 652
Leverantörsskulder		378 644	118 272
Aktuella skatteskulder		23 140	206 490
Övriga skulder		46 686	7 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 483	301 755
Summa kortfristiga skulder		18 452 554	685 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 204 359	194 290 238

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	80 år
Värme sanitet VA	50 år
EI	40 år
Ventilation	30 år
Fasad/fönster	40 år
Yttertak	40 år
Övrigt	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsföreningen är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattningen sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	2 493 972	2 495 749
Hyror garage och parkeringsplatser	304 502	284 376
Avgift andrahandsupplåtelse	18 624	0
	2 817 098	2 780 125

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	44 127	87 884
Städning	69 644	82 951
Reparationer	19 373	48 616
Övriga driftkostnader	20 631	22 571
El	107 004	98 704
Uppvärmning	218 194	379 508
Vatten och avlopp	303 785	133 838
Sophämtning	0	896
Fastighetskatt	2 450	47 690
Arvode ekonomisk förvaltning	54 133	53 072
Arvode DAF/Direkt	42 344	41 601
Arvode uppdrag/utredningar	29 790	105 860
Revisionsarvode*	64 688	0
Besiktningar	70 047	0
	1 046 210	1 103 191

*Revisionsarvode 2 år inkl. konsultationer.

Not 4 Övriga kostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	51 048	47 817
Administrativa kostnader	30 028	93 470
Samfällighetsavgift	299 252	299 250
	380 328	440 537

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvode	90 382	0

BRF Tonen
Org.nr 769629-1256

12 (13)

Sociala kostnader	28 397	0
	118 779	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 320 000	
Omklassificeringar		193 001 265
Årets aktivering		1 318 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 320 000	194 320 000
Ingående avskrivningar	-1 518 941	0
Årets avskrivningar	-2 253 714	-1 518 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 772 655	-1 518 941
Utgående redovisat värde	190 547 345	192 801 059

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	82 500 000	82 500 000
	82 500 000	82 500 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,20	2024-12-01	16 705 000	17 220 000
Stadshypotek	1,20	2020-12-01	17 171 962	17 215 000
Stadshypotek	1,41	2022-12-01	17 081 709	17 163 348
			50 958 671	51 598 348
Kortfristig del av långfristig skuld			17 768 601	51 562

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 47,8 mkr. *2*

Stockholm 2020-04-15



Totte Jönsson


Jonny Ishak


Lennart Mattias Blomgren

Fadi Hajdo


Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

