

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

769611-6768

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tornugglan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen Brf Tomugglan 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 2019 med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är f.n. 1% av lokalernas taxeringsvärde motsvarande 48 010 kr.

#### **Genomfört underhåll**

Fönstren målades och renoverades 2015.

Fastigheten totalrenoverades och stammarna byttes 2010-2011.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har bestått av Daniel Larsson ordförande, Johan Monsen fastighetsansvarig, Therese Moberg ledamot, Mats Ryd sekreterare och Elenore Murray städansvarig. Ture Wada suppleant.

#### **Revisor**

Thomas Borg

### Stämman och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2019.

### Förvaltning och städning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har utförts av Estancia Fastigheter med rondering en gång per vecka. Strykfritt städar en gång per vecka på vintern och varannan vecka på sommaren. De ombesörjer även byten av de mattor i entrén som vi hyr av dem.

### Kommande underhållsåtgärder

Renovering av vädringsbalkongerna mot gården samt balkonger mot Malmskillnadsgatan och David Bagares Gata.

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 7% per 1/1 2019. Höjningen är för att täcka för höjningarna av tomträtts-avgälden framöver. 2019 var den totala kostnaden 416 350 kronor. Se nedan den fastställda tomträttsavgäld som föreningen ska betala per år framöver.

Styrelsen har utarbetat en budget för åren 2020-2025 som ger ett överskott om 318 376 kr (givet de antaganden som gjorts och förutsatt att inga extraordinära kostnader uppstår). I budgeten har ca 1 000 000 kr avsatts för reparationer och underhåll under perioden 2020 -2025. Löpande kostnader har justerats upp med 2% per år (index) och för räntekostnaderna är den budgeterade ökningen 10% per år. Kalkylen har tagit med de faktiska tomträttsavgälder som föreningen kommer betala 2020-2025 enligt nedan.

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

Årsavgifter per kvm: 743 kr (738 kr)

Fastighetslån per kvm: 6 561 kr (6 561 kr)

Tomträttsavgäld per kvm: 220 kr (184 kr)

Föreningen hade 2019-12-31 ca. 990 000 kr (680 000 kr) i kassan.

### Överlåtelser

Under året har två lägenheter överlåtit. 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 kök genomfördes Q1 2019 med genomgång av ventilationssystem samt installation av modern huv ovan stekbord. Matsal och toalett renoverades under jul/nyår 2019 avslutades februari 2020.

**Föreningen har sitt säte i Stockholm.**

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 838	1 603	1 747	1 443
Resultat efter finansiella poster	-304	-310	-572	-641
Soliditet (%)	74,9	75,2	75,1	76,0

### **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	-4 302 737	-310 217	<b>38 931 285</b>
Disposition av föregående års resultat:			310 217	-310 217	<b>0</b>
Årets resultat				-303 921	<b>-303 921</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 006 360</b>	<b>537 879</b>	<b>-3 992 520</b>	<b>-924 355</b>	<b>38 627 364</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 612 954
årets förlust	-303 921
	<b>-4 916 875</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 916 875
	<b>-4 916 875</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesinkomster	2	1 837 518	1 603 195
Övriga rörelseintäkter	3	2 088	8 216
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 839 606</b>	<b>1 611 411</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 357 627	-1 133 605
Övriga externa kostnader	5	-101 943	-138 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-541 767	-541 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 001 337</b>	<b>-1 813 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-161 731</b>	<b>-202 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 505	-108 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 190</b>	<b>-108 094</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-303 921</b>	<b>-310 217</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-303 921</b>	<b>-310 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-303 921</b>	<b>-310 217</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

50 329 620

50 871 387

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**50 329 620**

**50 871 387**

**Summa anläggningstillgångar**

**50 329 620**

**50 871 387**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

41 034

51 478

Övriga fordringar

0

29 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

176 232

150 760

**Summa kortfristiga fordringar**

**217 266**

**231 844**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

991 879

674 920

**Summa kassa och bank**

**991 879**

**674 920**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 209 145**

**906 764**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 538 765**

**51 778 151**

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### 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

-4 612 954

-4 302 737

Årets resultat

-303 921

-310 217

**Summa fritt eget kapital**

**-4 916 875**

**-4 612 954**

**Summa eget kapital**

**38 627 364**

**38 931 285**

#### 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

74 870

75 610

Skatteskulder

143 106

123 568

Övriga skulder

15 760

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

277 665

247 688

**Summa kortfristiga skulder**

**511 401**

**446 866**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**51 538 765**

**51 778 151**



## 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

	2019	2018
Hyror bostäder	1 403 849	1 312 709
Hyror lokaler	282 517	287 024
	<b>1 686 366</b>	<b>1 599 733</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Pantsättningskostnader	1 163	4 529
Överlåtelseavgifter	465	3 378
Påminnelseavgifter	460	100
Övrig ersättning	0	210
	<b>4 107</b>	<b>10 235</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	36 810	36 810
Snöröjning, sandning	44 096	52 028
Städning, klottersanering	71 906	55 466
Hisskostnader	45 515	31 448
Reparationskostnader	7 073	12 300
Underhållskostnader	14 142	46 219
El	46 069	47 101
Uppvärmning	316 160	330 579
Vatten och avlopp	49 195	48 271
Sophämtning	38 929	39 969
Fastighetsförsäkring och självrisk	31 761	31 690
Tomträttsavgäld	416 350	348 700
Kabel-TV	5 122	5 007
Bredband	42 524	10 631
Övriga fastighetskostnader	25 752	3 180
Fastighetsskatt	81 058	62 048
	<b>1 272 462</b>	<b>1 161 447</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ersättning till revisorer	8 147	8 476
Övriga förvaltningskostnader	85 890	85 890
Bankkostnader	4 781	5 927
Juridiska kostnader	0	1 060
Övriga kostnader	3 125	0
	<b>101 943</b>	<b>101 353</b>

### 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

	2019	2018
Byggnader	541 767	541 767
	<b>541 767</b>	<b>541 767</b>

### Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 305 312	-2 763 545
Årets avskrivningar	-541 767	-541 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 847 079</b>	<b>-3 305 312</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 329 620</b>	<b>50 871 387</b>

Fastigheten upplåtes med tomträtt

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 31525438	0,68	2020-03-18	4 500 000	4 500 000
SEB 31525470	1,27	2020-03-15	5 200 000	5 200 000
SEB 35518185	1,02	2020-03-18	2 000 000	2 000 000
SEB 39966050	0,65	2020-03-19	700 000	700 000
			<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000 12 600 000	12 600 000 12 600 000

Stockholm 2020-03-23



Daniel Larsson

  
Eleonore Murray (Mar 24, 2020)

Elenore Murray

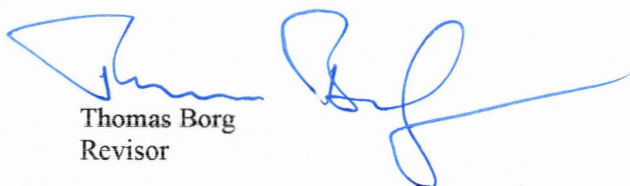


Johan Monsén

  
Mats Ryd (Mar 24, 2020)

Mats Ryd

Min revisionsberättelse har lämnats **2020-03-30**

  
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

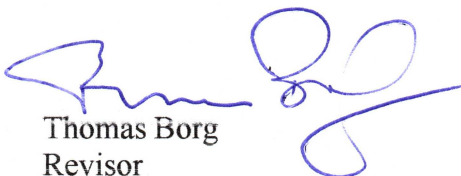
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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 30 mars 2020

  
Thomas Borg  
Revisor