

# Årsredovisning

för

## Brf Tonbadet 2

769626-7389

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Tonbadet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-07-01

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-08-06

#### Föreningens byggnad

Byggnaden uppfördes 2004 och ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Tonbadet 2.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

I fastigheten finns 31 lägenheter varav 26 innehas med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Det finns även 1 lokal som för närvarande används som föreningslokal.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st. 1 r o k

13 st. 2 r o k

12 st. 3 r o k

2 st. 5 r o k

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Målning av våningsplan och trapphus har skett under året, även ommålning sv träpaneler på balkongerna och portarna.
- Upprustning av föreningens lokal för att kunna erbjuda uthyrning som övernattningslägenhet och även uthyrning som festlokal.
- Uppfräschning av hyreslägenhet som såldes under året vilket genererade en intäkt till föreningen på 3 500 000 kr.
- Byte av städfirma gjordes i mars, även teknisk förvaltare har bytts ut under året.
- Glastaken ovanför entréportarna har bytts ut på grund av att de var spruckna.
- Efter flera reparationer av torktummlaren utan önskvärt resultat, köptes en ny.
- I samband med ommålningen av trapphuset byttes även anslagstavlor ut.
- Beskrining av träden vid huvudentrén utfördes då grenarna började växa in på balkongerna.
- Upphandling av byte och aluminiumbeklädnad av yttre bågen på alla fönster blev klar i slutet av 2016 och genomfördes under första kvartalet på 2017.

Utöver detta så har styrelsen bjudit in till en trädgårdsdag, då det bland annat rensades ogräs, beskärdes en del träd och buskar samt avslutades med korvgrillning.

Det bjöds även på adventsfika i december. Båda tillställningarna hade god uppslutning och var mycket trevliga och uppskattade.

## **Medlemsinformation**

2 överlåtelse har skett under året. Samtliga förvärvare har blivit godkända som medlemmar i föreningen.

### **Styrelse, revisor, valberedning**

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Annika Hjalmarsson	Ledamot, Ordförande
Olof Fryksén	Ledamot, Sekreterare
Prashant Singh	Ledamot
Elin Lindberg	Ledamot
Candra Larsson	Ledamot
Violeta Rogova	Suppleant
Carl Leander	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

### **Valberedning**

Leif Rönnberg  
Göran Johansson

### **Revisorer**

Emine Sarihan, auktoriserad revisor hos Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av, för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### **Förvaltning**

Ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Carin Forslund AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift och underhåll AB första halvåret, därefter NKG TryggFastighet AB.

Städning har ombesörjts av Innova Servicebolag AB fram till 1 mars, därefter tog Idel Rent i Sverige AB över.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 796	2 180
Resultat efter finansiella poster	-1 354	-446
Soliditet (%)	52,1	51,1

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	36 576 235	11 173			-445 940	<b>36 141 468</b>
Ökning av insatskapital	1 523 423	1 976 577				<b>3 500 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			31 978	-477 918	445 940	<b>0</b>
Årets resultat					-1 354 495	<b>-1 354 495</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 099 658</b>	<b>1 987 750</b>	<b>31 978</b>	<b>-477 918</b>	<b>-1 354 495</b>	<b>38 286 973</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-477 918
årets förlust	-1 354 495
	<b>-1 832 413</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	35 547
	-1 867 960
	<b>-1 832 413</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2014-09-01 -2015-12-31 (16 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 796 248	2 179 989
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 796 248</b>	<b>2 179 989</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 178 483	-1 458 118
Personalkostnader	4	-20 737	-13 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-344 491	-395 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 543 711</b>	<b>-1 868 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-747 463</b>	<b>311 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 032	-759 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-607 032</b>	<b>-757 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 354 495</b>	<b>-445 940</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 354 495</b>	<b>-445 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 354 495</b>	<b>-445 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 132 791	66 917 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 132 791</b>	<b>66 917 282</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 132 791</b>	<b>66 917 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		340 688	310 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 513	53 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 201</b>	<b>364 396</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 966 941	3 488 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 966 941</b>	<b>3 488 225</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 362 142</b>	<b>3 852 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 494 933</b>	<b>70 769 903</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 099 658	36 576 235
Upplåtelseavgifter		1 987 750	11 173
Fond för yttre underhåll		31 978	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 119 386</b>	<b>36 587 408</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-477 918	0
Årets resultat		-1 354 495	-445 940
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 832 413</b>	<b>-445 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 286 973</b>	<b>36 141 468</b>
<b>Avsättningar</b>			
Reparationsfond	6	560 000	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>560 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	34 000 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		3 776	3 776
Leverantörsskulder		96 925	123 508
Skatteskulder		52 155	25 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 104	476 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>647 960</b>	<b>628 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 494 933</b>	<b>70 769 903</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Balkongrenovering	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Fördelning av intäkter

	2016	2014-09-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 188 420	1 396 069
Hyror bostäder	604 493	779 024
Hyror lokaler	3 335	4 896
	<b>1 796 248</b>	<b>2 179 989</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2016	2014-09-01 -2015-12-31
Uppvärmning	207 524	246 875
Fastighetskötsel och förvaltning	323 852	170 129
El för belysning	108 758	153 856
Vatten och avlopp	68 228	57 814
Städning och renhållning	65 566	64 700
Sophämtning	58 725	69 085
Snöröjning	56 700	45 156
Trädgårdsskötsel	16 275	13 448
Hissar	10 228	20 123
Lås	38 541	48 790
Kabel-TV/Bredband	119 966	128 149
Fastighetsförsäkringspremier	23 808	27 526
Fastighetskatt/fastighetsavgift	27 124	25 031
Övriga fastighetskostnader	685 015	124 363
Tomträttsavgäld	136 800	133 750
Redovisningstjänster	57 002	65 627
Styrelsearvoden	86 737	58 485
Övriga förvaltningskostnader	43 371	19 194
Mäklararvode	50 000	0
Ersättningar till revisor	15 000	0
	<b>2 199 220</b>	<b>1 472 101</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2014-09-01 -2015-12-31
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 313 240	0
Inköp		67 313 240
Omklassificeringar	560 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 873 240</b>	<b>67 313 240</b>
Ingående avskrivningar	-395 958	0
Årets avskrivningar	-344 491	-395 958
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-740 449</b>	<b>-395 958</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 132 791</b>	<b>66 917 282</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 610 000	23 461 000
Taxeringsvärden mark	9 937 000	8 517 000
	<b>35 547 000</b>	<b>31 978 000</b>

### Not 6 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Reparationsfond	-560 000	0
	<b>-560 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Lån 38148044	2,7	2021-10-28	11 000 000	11 000 000
Lån 38148001	1,73	2017-10-28	11 000 000	11 000 000
Lån 38147986, rörligt	0,97		12 000 000	12 000 000
			<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>


### Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>

Stockholm den 21 mars 2017



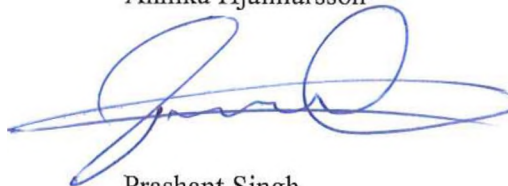
Olof Fryksén



Annika Hjalmarsson



Candra Larsson



Prashant Singh



Elin Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2017



Emine Hamurcu  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2, org.nr 769626-7389

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2 för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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.

#### *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 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 Tonbadet 2 för år 2016 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse 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 4 april 2017



Emine Hamurcu  
Auktoriserad revisor