

Årsredovisning

för

Brf Tonbadet 2

769626-7389

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Tonbadet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Aluminiumbeklädning av ytterbågen på samtliga fönster på fastigheten gjordes och blev klart i april 2017.

Badrummet i föreningslokalen färdigställdes och blev klart i januari 2017. Möbler till sovrummet i lokalen monterades klart i mars 2017 och bokning av övernattningslägenheten togs i bruk i april 2017.

Nya postboxar installerades och togs i bruk i mars 2017.

Uteplatsen till lägenheten på entréplan renoverades med nya markplattor och staket.

Vattenskadorna till följd av tidigare läckage i etagelägenheterna på plan 6 åtgärdades under året.

På grund av inbrottsförsök har alla ytterportar förstärkts med brytsäkra regler.

Utöver detta så har styrelsen bjudit in till en grillkväll.

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
Carl Leander	Ledamot
Violeta Rogova	Suppleant
Ann-Kristin Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

Valberedning

Göran Johansson

Revisorer

Emine Hamurcu, auktoriserad revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 NKG TryggFastighet AB.

Städning har ombesörjts av Idel Rent i Sverige AB över.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2014/15 (16 mån)
Nettoomsättning	1 820	1 796	2 180
Resultat efter finansiella poster	-889	-1 354	-446
Soliditet (%)	51,9	52,1	51,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 099 658	1 987 750	31 978	-477 918	-1 354 495	38 286 973
Disposition av föregående års resultat:			35 547	-1 390 042	1 354 495	0
Årets resultat					-888 812	-888 812
Belopp vid årets utgång	38 099 658	1 987 750	67 525	-1 867 960	-888 812	37 398 161

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 867 960
årets förlust	-888 812
	-2 756 772

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	35 547
i ny räkning överföres	-2 792 319
	-2 756 772

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 819 604	1 796 249
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 819 604	1 796 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 765 146	-2 199 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-347 291	-344 491
Summa rörelsekostnader		-2 112 437	-2 543 712
Rörelseresultat		-292 833	-747 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 991	-607 032
Summa finansiella poster		-595 979	-607 032
Resultat efter finansiella poster		-888 812	-1 354 495
Resultat före skatt		-888 812	-1 354 495
Årets resultat		-888 812	-1 354 495

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	66 785 500	67 132 791
Summa materiella anläggningstillgångar		66 785 500	67 132 791
Summa anläggningstillgångar		66 785 500	67 132 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		328 389	340 688
Övriga fordringar		12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 326	54 513
Summa kortfristiga fordringar		383 727	395 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 889 803	5 966 941
Summa kassa och bank		4 889 803	5 966 941
Summa omsättningstillgångar		5 273 530	6 362 142
SUMMA TILLGÅNGAR		72 059 030	73 494 933

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 087 408	40 087 408
Fond för yttre underhåll		67 525	31 978
Summa bundet eget kapital		40 154 933	40 119 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 867 960	-477 918
Årets resultat		-888 812	-1 354 495
Summa fritt eget kapital		-2 756 772	-1 832 413
Summa eget kapital		37 398 161	38 286 973
Avsättningar			
Reparationsfond	5	0	560 000
Summa avsättningar		0	560 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	34 000 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	3 776
Leverantörsskulder		109 609	96 925
Skatteskulder		54 248	52 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		497 012	495 104
Summa kortfristiga skulder		660 869	647 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 059 030	73 494 933

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 188 422	1 188 420
Hyror bostäder	624 683	604 493
Pantsättningar och överlåtelse	2 000	3 335
Hyra lokal	4 500	0
	1 819 605	1 796 248

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	200 810	207 524
Fastighetskötsel och förvaltning	210 483	323 852
El för belysning	114 172	108 758
Vatten och avlopp	64 824	68 228
Städning och renhållning	53 096	65 566
Sophämtning	66 319	58 725
Snöröjning	31 250	56 700
Trädgårdsskötsel	33 800	16 275
Hissar	16 592	10 228
Lås	20 645	38 541
Kabel-TV/Bredband	118 977	119 966
Fastighetsförsäkringspremier	24 552	23 808
Fastighetskatt/fastighetsavgift	27 124	27 124
Övriga fastighetskostnader	466 244	685 015
Tomträttsavgäld	136 800	136 800
Redovisningstjänster	56 252	57 002
Styrelsearvoden	87 333	86 737
Övriga förvaltningskostnader	18 374	43 371
Mäklararvode	0	50 000
Ersättningar till revisor	17 500	15 000
	1 765 147	2 199 220

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 873 240	67 313 240
Omklassificeringar		560 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 873 240	67 873 240
Ingående avskrivningar	-740 449	-395 958
Årets avskrivningar	-347 291	-344 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 087 740	-740 449
Utgående redovisat värde	66 785 500	67 132 791
Taxeringsvärden byggnader	25 610 000	25 610 000
Taxeringsvärden mark	9 937 000	9 937 000
	35 547 000	35 547 000

Not 5 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Reparationsfond	0	-560 000
	0	-560 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Lån 38148044	2,7	2021-10-28	11 000 000	11 000 000
Lån 38148001	1,47	2021-10-28	11 000 000	11 000 000
Lån 38147986, rörligt	0,88		12 000 000	12 000 000
			34 000 000	34 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med 5 % kommer ske från 1 april 2018 för att möta ökade kostnader.

Förhandlingar med Hyresgästföreningen pågår i samband med att hyrorna också ska justeras.

Amortering på ett av föreningens lån kommer ske i slutet av mars då det lånet faller ut, då passar vi samtidigt på att omförhandla räntan.

Fastighetsskötarrummet kommer att hyras ut till ett företag från 1 mars 2018, vilket kommer ge föreningen ökade intäkter.

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

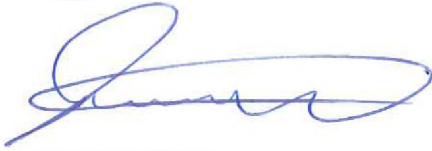
Stockholm den 21 februari 2018




Olof Fryksén



Annika Hjalmarsson



Prashant Singh



Elin Lindberg

Carl Leander



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2018



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 2017.

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 2017 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 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 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 2017 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 bolkföreningen, 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 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 5 mars 2018

A handwritten signature in blue ink that reads 'Emine Hamurcu'.

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor