

# Årsredovisning

för

## Brf Tonbadet 2

769626-7389

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12

Styrelsen för Brf Tonbadet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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*

Ett av de första åren i föreningens historia då antalet händelser har varit relativt få i jämförelse med tidigare år. Mycket fokus har legat vid att se över föreningens ekonomi och att hantera budgeten.

En extra stämma hölls i maj för att anta stadgeändringar som behövts göras eftersom gällande lagstiftning har ändrats.

Avgiften höjdes för första gången i föreningens historia. Höjningen var på 5% och motiveringen var att man efter analys av föreningens utgifter kontra inkomster inte kunde balansera budgeten på ett sätt som är till belåtelse. För första gången genomfördes det även en hyreshöjning som ett resultat av förhandling med Hyresgästföreningen.

Den mindre lokalen (även känt som vaktmästeriet) iordningställdes under året. Bland annat så sattes fönstergaller in för att säkra utrymmet mot inbrott. Lokalen hyrs nu ut till en extern firma som förvaringsutrymme.

En ny tvättmaskin har köpts in då det efter felsökning konstaterats att det är för dyrt att laga den befintliga.

Hissen har gått igenom och det installerades en ny nödtelefon som är både säkrare och mer tillförlitlig än den gamla. Även en del andra komponenter har bytts ut för att förbättra driften.

En underhållsplan har upprättats och en ny energideklaration har beställts och satts upp.

Husets samtliga installationer har vi låtit en drifttekniker gå igenom och det konstaterades att installationerna håller en bra standard.

### **Medlemsinformation**

1 överlåtelse har skett under året. Förvärvaren har blivit godkänd som medlem 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:

Olof Fryksén	Ledamot, ordförande
Prashant Singh	Ledamot
Carl Leander	Ledamot
Magnus Jönsson	Ledamot
Anette Brännkärr	Ledamot
Elin Lindberg	Suppleant
Hans-Åke Sundquist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

### **Valberedning**

Göran Johansson

### **Revisorer**

På ordinarie stämma 2018-04-11 valdes Emine Hamurcu, 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 NKG TryggFastighet AB.

Städning har ombesörjts av Idel Rent i Sverige AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 905	1 820	1 796	2 180
Resultat efter finansiella poster	-461	-889	-1 354	-446
Soliditet (%)	53,5	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	67 525	-1 867 960	-888 812	37 398 161
Disposition av föregående års resultat:			35 547	-924 359	888 812	0
Årets resultat					-439 644	-439 644
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 099 658</b>	<b>1 987 750</b>	<b>103 072</b>	<b>-2 792 319</b>	<b>-439 644</b>	<b>36 958 517</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 792 318
årets förlust	-461 437
	<b>-3 253 755</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	35 547
	-3 289 302
	<b>-3 253 755</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 905 322	1 819 604
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 905 322</b>	<b>1 819 604</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 467 988	-1 765 146
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-347 291	-347 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 815 279</b>	<b>-2 112 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 043</b>	<b>-292 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 480	-595 991
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-551 480</b>	<b>-595 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-461 437</b>	<b>-888 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-461 437</b>	<b>-888 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-461 437</b>	<b>-888 812</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	66 438 209	66 785 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 438 209</b>	<b>66 785 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 438 209</b>	<b>66 785 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		342 595	328 389
Övriga fordringar		-18	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 171	55 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>398 748</b>	<b>383 727</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 255 107	4 889 803
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 255 107</b>	<b>4 889 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 653 855</b>	<b>5 273 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 092 064</b>	<b>72 059 030</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 087 408	40 087 408
Fond för yttre underhåll		103 072	67 525
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 190 480</b>	<b>40 154 933</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 792 318	-1 867 960
Årets resultat		-461 437	-888 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 253 755</b>	<b>-2 756 772</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 936 725</b>	<b>37 398 161</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	31 395 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 395 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	0
Leverantörsskulder		84 308	109 609
Skatteskulder		75 749	54 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 282	497 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>760 339</b>	<b>660 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 092 064</b>	<b>72 059 030</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-461 437	-888 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		347 291	347 291
Betald skatt		21 531	2 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-92 615</b>	<b>-539 440</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14 206	12 299
Förändring av kortfristiga fordringar		-845	-813
Förändring av leverantörsskulder		-25 302	12 684
Förändring av kortfristiga skulder		103 272	-1 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-29 696</b>	<b>-517 138</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-560 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-560 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-2 605 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 605 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 634 696</b>	<b>-1 077 138</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 889 803	5 966 941
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 255 107</b>	<b>4 889 803</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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Fördelning av intäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 233 023	1 188 422
Hyror bostäder	632 271	624 683
Pantsättningar och överlåtelse	2 028	2 000
Hyra gemensamhetslokal	13 000	4 500
Lokalhyra	25 000	0
	<b>1 905 322</b>	<b>1 819 605</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2018	2017
Uppvärmning	215 312	200 810
Fastighetsskötsel och förvaltning	160 653	210 483
El för belysning	151 172	114 172
Vatten och avlopp	62 502	64 824
Städning och renhållning	59 520	53 096
Sophämtning	76 607	66 319
Snöröjning	57 500	31 250
Trädgårdsskötsel	0	33 800
Hissar	83 089	16 592
Lås	15 810	20 645
Kabel-TV/Bredband	119 135	118 977
Fastighetsförsäkringspremier	25 535	24 552
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	48 917	27 124
Övriga fastighetskostnader	68 640	466 244
Tomträttsavgäld	136 800	136 800
Redovisningstjänster	59 327	56 252
Styrelsearvoden	89 694	87 333
Övriga förvaltningskostnader	19 650	18 374
Ersättningar till revisor	18 125	17 500
	<b>1 467 988</b>	<b>1 765 147</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 873 240	67 873 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 873 240</b>	<b>67 873 240</b>
Ingående avskrivningar	-1 087 740	-740 449
Årets avskrivningar	-347 291	-347 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 435 031</b>	<b>-1 087 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 438 209</b>	<b>66 785 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 610 000	25 610 000
Taxeringsvärden mark	9 937 000	9 937 000
	<b>35 547 000</b>	<b>35 547 000</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
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	1,05		9 395 000	12 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld till kredinst			60 000	
			<b>31 455 000</b>	<b>34 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	0

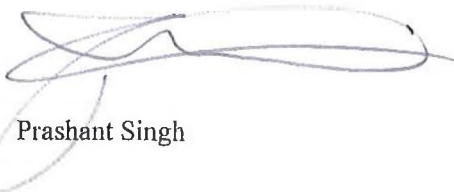
### Not 7 Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>

Stockholm 2019-04-02



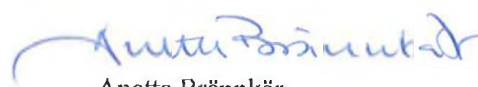
Olof Fryksén



Prashant Singh



Carl Leander



Anette Brännkär

Magnus Jönsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



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 2018.

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 2018 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. Risker 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 2018 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 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 10 april 2019

*Emine Hamurcu*

Emine Hamurcu  
Auktoriserad revisor