

Årsredovisning

Brf Tonbadet 2

769626-7389

Styrelsen för Brf Tonbadet 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Kassaflödesanalys | 8 |
| - Noter | 9 - 10 |
| - Underskrifter | 11 |

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:

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 1 rum o kök | 4 |
| 2 rum o kök | 13 |
| 3 rum o kök | 12 |
| 5 rum o kök | 2 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har pågått i samma anda som tidigare år, då antalet händelser har varit relativt få i jämförelse med tidigare år. Mycket fokus har även detta år legat på att se över och förbättra föreningens ekonomi.

Föreningen har utökat kamerasytemet med ytterligare två kameror så att samtliga entrédörrar nu är täckta.

Den gemensamma lokalen är populär och förutom att den bestyckats med ny inredning, nyckelskåp samt brandvarnare, så beslutades det även om en avgiftshöjning från 250 kr till 300 kr per dygn.

Hyran höjdes för hyresgästerna med 2% efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Föreningen har ansökt till stadsbyggnadskontoret om att genomföra en ändring i fastighetens detaljplan som ska möjliggöra inglasning av balkongerna enligt beslutspunkt på stämman.

Föreningen har avslutat avtalet gällande snöröjning med Plectra och har istället investerat i egen snöröjningsutrustning och kommer ombesörja snöröjning själv. Anledningen till detta är orimligt överdrivna kostnader för snöröjning i förhållande till insats.

MJ AB J OF

Medlemsinformation

2 överlåtelse har skett under räkenskapsåret.

STYRELSE, REVISOR OCH VALBEREDNING

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

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
Styrelsen arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

VALBEREDNING

Göran Johansson

REVISORER

På ordinarie stämma 2019-05-08 valdes Emine Hamurcu, auktoriserad revisor hos Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna. Syftet med medlemsskapet 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 och den tekniska förvaltningen har skötts av NKG Tryggfastighet AB.

Städning har ombesörjts av Idel Rent AB.

| Namn | Roll |
|--------------------|--------------|
| Olof Fryksén | Ledamot, orc |
| Prashant Singh | Ledamot |
| Magnus Jönsson | Ledamot |
| Anette Brännkärr | Ledamot |
| Elin Lindberg | Suppleant |
| Hans-Åke Sundquist | Suppleant |

MJ AB OF

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 | 1409-1512 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | 1 946 | 1 905 | 1 820 | 1 796 | 2 180 |
| Resultat efter finansiella poster | -689 | -461 | -889 | -1 354 | -446 |
| Soliditet % | 53 | 53 | 52 | 52 | 51 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Upplåtelser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 38 099 658 | 1 987 750 | 103 072 | -2 792 318 | -461 437 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -461 437 | 461 437 |
| Avsättning till fond | | | 35 547 | -35 547 | |
| Årets resultat | | | | | -689 200 |
| Belopp vid årets utgång | 38 099 658 | 1 987 750 | 138 619 | -3 289 302 | -689 200 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 289 302 |
| Årets resultat | -689 200 |
| <i>Summa</i> | <i>-3 978 502</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 141 273 |
| Balanseras i ny räkning | -4 119 775 |
| <i>Summa</i> | <i>-3 978 502</i> |

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

MJ AB OF

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 945 767 | 1 905 322 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 945 767 | 1 905 322 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 061 840 | -1 815 279 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 061 840 | -1 815 279 |
| Rörelseresultat | | -116 073 | 90 043 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 129 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -573 256 | -551 480 |
| Summa finansiella poster | | -573 127 | -551 480 |
| Resultat efter finansiella poster | | -689 200 | -461 437 |
| Resultat före skatt | | -689 200 | -461 437 |
| Årets resultat | | -689 200 | -461 437 |

MJ ~~KB~~ OF

BALANSRÄKNING

1

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | 4 67 789 824 | 67 789 824 |
| Förbättring byggnad | 83 416 | 83 416 |
| Avskrivningar | -2 121 271 | -1 435 031 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | <i>65 751 969</i> | <i>66 438 209</i> |
| Summa anläggningstillgångar | 65 751 969 | 66 438 209 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | 361 826 | 342 595 |
| Övriga fordringar | 9 | -17 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 925 | 56 171 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | <i>432 760</i> | <i>398 749</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Kassa och bank | 2 190 426 | 2 255 107 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | <i>2 190 426</i> | <i>2 255 107</i> |
| Summa omsättningstillgångar | 2 623 186 | 2 653 856 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 68 375 155 | 69 092 065 |

MJ AS B OF

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 40 087 408 | 40 087 408 |
| Fond för yttre underhåll | 138 619 | 103 072 |
| Summa bundet eget kapital | 40 226 027 | 40 190 480 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -3 289 302 | -2 792 318 |
| Årets resultat | -689 200 | -461 437 |
| Summa fritt eget kapital | -3 978 502 | -3 253 755 |
| Summa eget kapital | 36 247 525 | 36 936 725 |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5, 6 31 395 000 | 31 395 000 |
| Summa långfristiga skulder | 31 395 000 | 31 395 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | 60 000 |
| Leverantörsskulder | 101 950 | 84 308 |
| Skatteskulder | 104 514 | 75 749 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 526 166 | 540 283 |
| Summa kortfristiga skulder | 732 630 | 760 340 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 68 375 155 | 69 092 065 |

MJ AB 2 OF

KASSAFLÖDESANALYS

1

2019-01-01
2019-12-31

Den löpande verksamheten

| | |
|--|----------|
| Rörelseresultat | -116 073 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | |
| - Avskrivningar | 686 240 |
| Erhållen ränta | 128 |
| Erlagd ränta | -573 256 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -2 961 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | |
|---|---------|
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar | -34 011 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder | -27 710 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten -64 682

Årets kassaflöde -64 682

Likvida medel vid årets början 2 255 107

Likvida medel vid årets slut 2 190 425

MJ
AB OF

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

| Not 2 Avgifter och hyror | 2019 | 2018 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | -1 363 579 | -1 233 023 |
| Hysesintäkter | -527 465 | -632 271 |
| Lokalhyra | -30 000 | -25 000 |
| Gemensamhetslokal | -19 050 | -13 000 |
| Panter och överlåtelser | -4 174 | -2 028 |
| Övriga intäkter | -1 500 | - |
| Summa | -1 945 768 | -1 905 322 |

| Not 3 Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Elkostnader | 147 816 | 151 172 |
| Värme | 202 893 | 215 312 |
| Vatten och avlopp | 53 668 | 69 252 |
| Sophämtning | 74 114 | 69 857 |
| Städning | 77 998 | 59 520 |
| Snöröjning | 57 500 | 57 500 |
| Hissar | 4 610 | 83 089 |
| Lås | 15 127 | 15 810 |
| Fastighetsskötsel | 129 305 | 160 653 |
| Övriga fastighetskostnader | 45 489 | 68 640 |
| Fastighetsskatt/avgift | 77 000 | 48 917 |
| Fastighetsförsäkring | 26 544 | 25 535 |
| Kabel-TV/Bredband | 119 368 | 119 135 |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 88 907 | 89 694 |
| Revisorsarvode | 33 750 | 18 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 56 302 | 59 327 |
| Övriga förvaltningskostnader | 28 410 | 19 650 |
| Tomträttsavgäld | 136 800 | 136 800 |
| Summa | 1 375 601 | 1 467 988 |

MJ AB B OF

| Not 4 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 67 873 240 | 67 873 240 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 67 873 240 | 67 873 240 |
| | Ingående avskrivningar | -1 435 031 | -1 087 740 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -686 240 | -347 291 |
| | Utgående avskrivningar | -2 121 271 | -1 435 031 |
| | Redovisat värde | 65 751 969 | 66 438 209 |

Not 5 **Långfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld är 60 000 kr

| Bank, lånenummer | Räntesats | Ränteändring | Per 191231 | Per 181231 |
|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| SEB 38148044 | 2,70% | 2021-10-28 | 11 000 000 | 11 000 000 |
| SEB 38148001 | 1,47% | 2021-10-28 | 11 000 000 | 11 000 000 |
| SEB 38147986 | 1,28% | 2020-03-28 | 9 395 000 | 9 455 000 |
| Total | | | 31 395 000 | 31 455 000 |

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 34 000 000 | 34 000 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 34 000 000 | 34 000 000 |

MJ AB P OF

UNDERSKRIFTER 2020-03-30



Olof Petter Fryksén



Marina Anette Brännkärr



Lennart Magnus Peter Jönsson



Prashant Singh

Min revisionsberättelse har lämnats 6/4-2020.



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 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.

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 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 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 6 april 2020

A handwritten signature in black ink that reads 'Emine Hamurcu' in a cursive script.

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor