

Årsredovisning

Brf Tornen - Nybohov

769604-4457

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Ordinarie ledamöter:

Britt-Marie Eriksson
Irena Hellqvist
Tommy Nylander
Monika Dietrich
Ann Westlund
Magnus Hartzell
Reza Sheikhi (avgick okt 2020)

Suppleanter:

Erik Lagerström
Maria Sundström
Nina Ödling (avgick juni 2020)

Revisorer:

Roy Eide

Internrevisor:

Jan-Erik Wieselberg (avslutade uppdraget juni 2020)

Valberedning:

Johan Lindberg
Sivert Forslund (avflyttad aug 2020)
Marie Blomstedt

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten och därutöver träffats vid många tillfällen för arbete i styrelserummet.

Medlemsinformation

Brf Tornen-Nybohov består av 272 lägenheter, 1 lokal samt 2 antennkontrakt.
Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över länebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt strävar mot låga driftskostnader.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 450 848 000 kronor, varav byggnad 218 172 000 kronor. Föreningens hus var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige t o m mars. Från 1 april 2020 har vi Brandkontoret där vi också är fullvärdesförsäkrade.

Ekonomi

Föreningen har under året anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning och Carin Forslund AB för den ekonomiska förvaltningen.



Styrelsearvode uppgår enligt stämmobeslut till 7 prisbasbelopp som för 2020 innebär 331 100 kronor. Extern revisor ersätts mot faktura.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser

Ett stort jobb har lagts ned för att få en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) vilket vi fick 2020.

Under året har våra cykelrum rensats från kvarglömda och trasiga cyklar, pulkor, grillar och annat som inte skall förvaras i cykelrummen.

Det är oftast rent och snyggt i miljöstugorna efter att vi ökat frekvensen av hämtning. Eftersom vi inte längre kan slänga grovsopor i dessa, har vi containrar för grovsopor utställda på våra gårdar, en helg på våren och en helg på hösten.

Arbetet med trädgårdsplanteringarna har fortsatt. Beskrning av träd har gjorts för att släppa in mer solljus. De gamla sandlådorna har bytts ut mot blomsterkrukor i cortenstål. Planteringarna vid murarna i vändplan och utanför gymmet har fått nya blommor och buskar. Sommarängen har varit under uppbyggnad under 2020. Upphandling av trädgårdsunderhåll påbörjades 2020.

För att öka vår trygghet har samtliga låscylindrar till fastighetsutrymmen bytts ut.

Vi påbörjade upphandling av trappstädning under hösten.

Upphandling av nytt försäkringsbolag skedde under året.

Styrelsen har också påbörjat upphandling av och byte till säkrare och modernare inpasseringssystem.

Garantiförhandlingar angående uppgradering av hissar har skett under året.

Reklamationer/ åtgärder av balkongerna har pågått under året och kommer att fortsätta tills alla anmälda fel är åtgärdade.



FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	11 728	11 890	11 928	12 140	12 503
Resultat efter finansiella poster	-7 568	-5 931	-4 064	-4 743	-4 620
Soliditet %	74	74	73	73	72
Belåningsgrad/Boa	6 169	6 176	6 388	6 391	6 391

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	328 240 996	62 588 300	9 784 419	-45 194 076	-5 930 890
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Sålda lägenheter	3 278 693	6 576 307			
Balanseras i ny räkning				-5 930 890	5 930 890
Avsättning underhållsfond			1 352 544	-1 352 544	
Årets resultat					-7 567 655
Belopp vid årets utgång	331 519 689	69 164 607	11 136 963	-52 477 510	-7 567 655

	Totalt
Belopp vid årets ingång	349 488 749
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Sålda lägenheter	9 855 000
Balanseras i ny räkning	0
Avsättning underhållsfond	0
Årets resultat	-7 567 655
Belopp vid årets utgång	351 776 094

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-52 477 510
Årets resultat	-7 567 655
Summa	-60 045 165

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 352 544
Balanseras i ny räkning	-61 397 709
Summa	-60 045 165

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 727 848	11 890 483
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 727 848	11 890 483
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-12 495 875	-10 883 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-4 722 724	-4 736 163
Summa rörelsekostnader		-17 218 599	-15 619 375
Rörelseresultat		-5 490 751	-3 728 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 140	11 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 080 044	-2 213 042
Summa finansiella poster		-2 076 904	-2 201 998
Resultat efter finansiella poster		-7 567 655	-5 930 890
Resultat före skatt		-7 567 655	-5 930 890
Årets resultat		-7 567 655	-5 930 890

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	465 936 573	467 807 175
Summa materiella anläggningstillgångar		465 936 573	467 807 175
Summa anläggningstillgångar		465 936 573	467 807 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 920 070	1 881 902
Övriga fordringar		916	221 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		837 907	518 725
Summa kortfristiga fordringar		2 758 893	2 621 977
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 908 047	4 626 853
Summa kassa och bank		8 908 047	4 626 853
Summa omsättningstillgångar		11 666 940	7 248 830
SUMMA TILLGÅNGAR		477 603 513	475 056 005



		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	6	400 684 296	390 829 296
Fond för yttre underhåll		11 136 963	9 784 419
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>411 821 259</i>	<i>400 613 715</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 477 510	-45 194 076
Årets resultat		-7 567 655	-5 930 890
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-60 045 165</i>	<i>-51 124 966</i>
Summa eget kapital		351 776 094	349 488 749
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	109 700 000	91 700 000
Summa långfristiga skulder		109 700 000	91 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 000 000	28 120 000
Förskott från kunder		10 515	8 466
Leverantörsskulder		1 354 396	1 136 484
Aktuella skatteskulder		840 192	815 788
Övriga skulder		56 029	41 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 866 286	3 744 854
Summa kortfristiga skulder		16 127 418	33 867 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 603 512	475 056 006

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2020-01-01	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-5 490 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		4 722 724
Erlagd ränta		-2 076 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 844 931
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-136 916
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		380 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 601 678
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar		-2 852 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 852 128
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter		9 855 000
Amortering av lån		-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 735 000
Årets kassaflöde		4 281 194
Likvida medel vid årets början		4 626 853
Likvida medel vid årets slut		8 908 047



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätt	-6 113 197	-6 052 056
	Hyra bostäder	-4 489 836	-4 600 106
	Hyra lokaler	-262 401	-245 265
	Hyra parkering	-247 896	-246 582
	Vattendebitering	-383 617	-378 505
	Gästlägenhet	-26 800	-60 900
	Gym	-110 691	-119 850
	Övriga intäkter	-93 409	-187 218
		-11 727 847	-11 890 482

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Värme	2 300 062	2 439 952
	Elkostnader	350 948	383 641
	Vatten och avlopp	451 835	364 673
	Städning och renhållning	341 194	360 266
	Sophämtning	366 554	607 767
	Hissar	438 987	239 571
	Lås	492 584	153 780
	Snöröjning	22 465	104 832
	Gård/ Trädgårdsskötsel	679 907	411 744
	Fastighetsskötsel	739 527	903 514
	Övriga fastighetskostnader	1 066 141	1 420 032
	Fastighetsskatt	427 168	413 024
	Försäkring	273 816	266 051
	Kabel-TV och Bredband	195 047	193 588
	Gemensamhetsanläggningar	116 436	127 500
	Mäklrarvoden	142 897	48 140
	Ekonomisk förvaltning	526 364	515 154

Arvode till revisor	31 250	31 250
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	393 112	427 485
Tomträttsavgäld	1 581 412	1 046 824
Övriga förvaltningskostnader	188 232	149 534
Teknisk förvaltning	98 499	–
Advokatkostnader	271 439	274 889
Övriga extraordinära kostnader/Friköp av lägenhet	1 000 000	–
	12 495 876	10 883 211

Not 4 Avskrivningstider

Kolumn 1

Byggnader - stomme
Byggnader - fasad
Byggnader - fönster
Byggnader - yttertak
Trädgård
Förbättring byggnader
Tvättstuga
Hissar
Balkonger
Övriga förbättringar
Miljöstugor
Övervakning

Kolumn 3

0,5%
1%
1%
1%
2%
0,5%
5%
2%
2%
2%
4%
6,67%

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	502 256 938	500 389 642
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 852 128	1 867 296
Försäljningar/utrangeringar	-425 489	–
Utgående anskaffningsvärden	504 683 577	502 256 938
Ingående avskrivningar	-34 449 765	-29 721 195
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	425 489	–
Årets avskrivningar	-4 722 725	-4 728 570
Utgående avskrivningar	-38 747 001	-34 449 765
Redovisat värde	465 936 576	467 807 173
Taxeringsvärden	450 848 000	450 848 000

Not 6	Försäljning lägenheter	2020-12-31	2019-12-31
	Av föreningen sålda lägenheter (2 st)	9 855 000	3 320 000
		9 855 000	3 320 000

Föreningen sålde under 2020 två (2) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2020	Belopp 2019
Handelsbanken 179491	1,39%	2024-06-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 231263	0,74%	2023-12-01	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken 850616 (rörligt)	1,35%	2021-03-04	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken 103255	1,49%	2022-06-01	11 700 000	11 820 000
Handelsbanken	0,61%	2025-12-01	18 000 000	0
SBAB 19606546	1,87%	2025-01-17	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606570		Flyttat	0	18 000 000
SBAB 19606635	1,62%	2022-01-21	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606511	2,5%	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
Summa lån			119 700 000	119 820 000
Varav kortfristig del			10 000 000	28 120 000

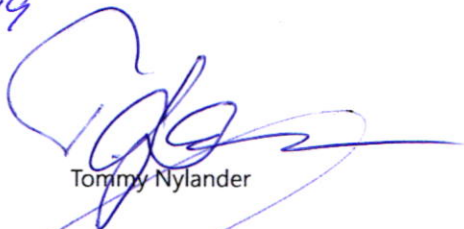
Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
	Summa ställda säkerheter	172 000 000	172 000 000

UNDERSKRIFTER

2021-05-19



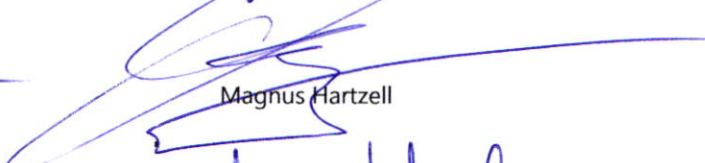
Britt-Marie Eriksson



Tommy Nylander



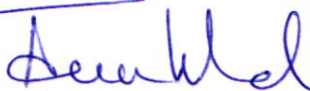
Irena Hellqvist



Magnus Hartzell



Monika Dietrich



Ann Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats

2021-05-20



Roy Eide

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen Nybohov

Org.nr. 769604-4457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen Nybohov för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Tornen Nybohov för år 2020 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:

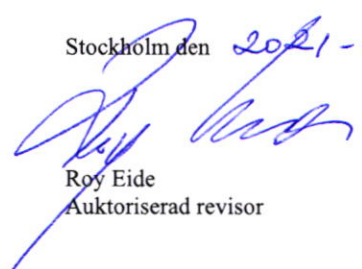
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-05-20



Roy Eide
Auktoriserad revisor