

Årsredovisning

Brf Sjötorner

769606-9710

Styrelsen för Brf Sjötorner 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 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjötorner upplåter bostadsrätter i Täby kommun på adressen Centralvägen 35. Marken ägs av föreningen.

Föreningen bildades 2001. Byggnaden färdigställdes 2002.

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Täby.

STYRELSE

Ledamöter:

Barbro Köhler

Birgitta Persson

Ulla-Britt Söderblom Malmlof (ersatt av suppleant)

Lena Gullberg

Suppleant:

Kerstin Westergren Träff

Göran Rynger

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson, huvudansvarig revisor

VALBEREDNING

Ingrid Mattsson

Bo Viklund

Anja Lidberg

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens verksamhet har bedrivits i enlighet med i stadgarna angiven ändamålsbestämmelse.

Ytorna i föreningen är fördelade enligt nedan:

2 rok	11 st	853,5 kvm
3 rok	30 st	3 046,5 kvm
4 rok	8 st	1 096,0 kvm
5 rok	8 st	1 096,0 kvm
Lokaler	2 st	196,0 kvm
Totalt	59 st	6 288,0 kvm

Fastighetens beteckning är Jagaren 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna från maj 2018 i norska försäkringsbolaget Protector.

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhafts av FRUBO AB. För teknisk förvaltning har FSS Fastighetsservice AB anlitats.

EKONOMI

Föreningens lån hos SHB uppgick per sista december till 32 475 000 kronor.

I mars omsattes ett lån, lånet amorterades med 400 000 sek och bands under fyra år till en ränta om 1,2%, lånet löpte tidigare till en ränta om 0,76%.

Ytterligare ett lån omförhandlades i augusti, lånet bands under tre år till en ränta på 1,04%. I augusti beslöts också att det lån som löper med högst ränta skall amorteras med 75 tkr per kvartal.

Totalt har lånen amorterats med 600 000 sek under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterdörren till handikappramp och soprum har bytts ut efter anmärkning på förslitning av dörrens fogar.

En vattenskada konstaterades i lokalen som hyrs av 'Det hänger på håret'. Offerter har tagits in för reparation av det skadade golvet, arbetet utförs i januari 2020.

Den målning av balkongpelare och pelare på framsidan av huset som planerats ske 2019 har, på grund av höstens väderlek, tvingats skjutas upp till 2020.

Styrelsen har anlitat Enex AB för genomgång av föreningens förbrukning av vatten, el och värme i syfte att försöka sänka förbrukningen och därmed föreningens kostnader.

Styrelsen har också inhämtat information om eventuellt införande av laddstolpar i garaget.

Fortlöpande sker årlig brandbesiktning av fastigheten, mindre påpekanden har åtgärdats.

6

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid årets början	83
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	7
Medlemmar vid årets slut	79
Under året har 4 överlåtelse skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	3 832	3 825	3 750	3 724
Resultat före avskrivningar	1 198	992	692	1 002
Resultat efter finansiella poster	450	244	659	969
Soliditet %	84	84	84	84
Balansomslutning	213 437	213 710	213 981	213 880
Årsavgift bostäder kr/kvm	487	487	478	478
Hysesint, lokal/kvm lokalyta kr	1 889	1 837	1 824	1 806
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	5 331	5 429	5 528	5 614
Belåningsgrad(skuld/tax.värde)	0,23	0,29	0,29	0,3
Eget kapital tkr	180 374	179 924	179 691	179 021

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 715 000	2 891 635	-1 927 038	244 437
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			244 437	-244 437
Förändring av underhållsfond		351 000	-351 000	
Årets resultat				449 742
Belopp vid årets utgång	178 715 000	3 242 635	-2 033 601	449 742

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 033 601
Årets resultat	449 742
<i>Summa</i>	<i>-1 583 859</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	400 000
Balanseras i ny räkning	-1 983 859
<i>Summa</i>	<i>-1 583 859</i>

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

8

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 831 887	3 824 636
Övriga rörelseintäkter		4 576	2 351
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 836 463	3 826 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 773 287	-2 001 953
Övriga externa kostnader	3	-350 604	-371 424
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-85 823	-86 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 864	-747 901
Summa rörelsekostnader		-2 957 578	-3 207 529
Rörelseresultat		878 885	619 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 578	4 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 721	-379 327
Summa finansiella poster		-429 143	-375 021
Resultat efter finansiella poster		449 742	244 437
Resultat före skatt		449 742	244 437
Arets resultat		449 742	244 437

8

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	210 569 345	211 317 209
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>210 569 345</i>	<i>211 317 209</i>
Summa anläggningstillgångar		210 569 345	211 317 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80 820	45 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	148 311	154 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>229 131</i>	<i>200 303</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 638 430	2 192 533
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 638 430</i>	<i>2 192 533</i>
Summa omsättningstillgångar		2 867 561	2 392 836
SUMMA TILLGÅNGAR		213 436 906	213 710 045

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 715 000	178 715 000
Fond för yttre underhåll		3 242 635	2 891 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>181 957 635</i>	<i>181 606 635</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 033 601	-1 927 038
Årets resultat		449 742	244 437
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 583 859</i>	<i>-1 682 601</i>
Summa eget kapital		180 373 776	179 924 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	32 175 000	32 975 000
Summa långfristiga skulder		32 175 000	32 975 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		300 000	100 000
Depositioner magnetbricka		1 100	1 100
Leverantörsskulder		204 973	133 387
Skatteskulder		11 824	5 831
Övriga skulder		80 972	83 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	289 261	487 310
Summa kortfristiga skulder		888 130	811 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 436 906	213 710 045

MA

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Under 2013 upprättades en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig trettio år framöver, denna skall löpande uppdateras. Mot denna bakgrund har en avskrivning av fastigheten uppgående till 0,5 procent ansetts kunna motiveras. Avskrivningen har ej belastat resultaträkningen för år 2015, 2016 samt 2017 med hänvisning till de högre avskrivningar som gjordes fram till och med 2009.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Förbättringsarbeten	10	10

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder		2 968 248	2 968 248
Tele / kopplingsskåp		50 985	50 128
Hysesintäkt lokal		346 944	339 252
Hysesintäkt garage		442 440	446 296
Fastighetsskatt		23 270	20 712
Summa		3 831 887	3 824 636

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städning	-245 317	-237 640
	Hissbesiktning	-2 375	-2 250
	El	-153 783	-161 105
	Uppvärmning	-500 575	-545 381
	Vatten och avlopp	-189 281	-94 726
	Sophämtning/renhållning	-127 074	-93 035
	Grundavtal jour/bevakning	-9 898	-9 406
	Fastighetsförsäkring	-68 388	-61 489
	OVK och Radonmätning	-	-20 598
	Kabel-TV	-189 380	-188 736
	Grundavtal hissar	-18 608	-46 279
	Snöröjning/sandning	-8 820	-3 106
	Fastighetsavgift/skatt	-104 609	-97 659
	Reparation och underhåll	-140 889	-66 743
	Reparation och underhåll hiss	-10 024	-49 741
	Reparation och underhåll fasad	-	-12 423
	Reparation och underhåll tak	-	-283 960
	Förbrukningsmaterial / inventarier	-4 266	-27 675
	Summa	-1 773 287	-2 001 952

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-11 533	-14 926
	Kameral förvaltning	-88 201	-75 220
	Kameral förvaltning, extra	-2 287	-6 771
	Övriga kostnader, admin, porto m.m.	-3 513	-5 308
	Föreningsomkostnader	-11 134	-10 542
	Konsultkostnader	-	-5 714
	Bankkostnader	-3 672	-3 306
	Föreningsavgifter	-5 980	-5 860
	Stämmokostnader	-25 505	-18 615
	Telefon	-10 192	-7 094
	P-plats hyra	-181 468	-177 476
	Hemsida	-4 435	-4 425
	Övriga externa tjänster	-2 684	-36 168
	Summa	-350 604	-371 425

Not 4	Styrelse- och valberedningsarvode	2019	2018
	Arvode	-76 000	-74 000
	Sociala kostnader	-9 823	-12 251
	Summa	-85 823	-86 251

8

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	145 902 163	145 902 163
	Ingående anskaffningsvärden Mark	77 700 000	77 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	223 602 163	223 602 163
	Ingående avskrivningar	-12 284 954	-11 537 053
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-747 864	-747 901
	Utgående avskrivningar	-13 032 818	-12 284 954
	Redovisat värde	210 569 345	211 317 209

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	23 573	21 236
	Comhem	48 226	47 343
	Securitas jourmontör	10 390	9 898
	Bostadsrätterna	6 090	5 980
	Frubo AB	7 861	22 050
	Täby Kommun	3 184	3 121
	Episo	42 926	42 246
	Telia	2 548	2 548
	Sandbergs Hiss	3 513	-
	Summa	148 311	154 422

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 30484 2022-06-30 1,16%	4 400 000	4 400 000
	Stadshypotek 130486 2022-09-30 1,30%	4 500 000	4 500 000
	Stadshypotek 783036 2024-07-30 1,04%	5 100 000	5 175 000
	Stadshypotek 924682 2023-01-30 1,20%	9 000 000	9 400 000
	Stadshypotek 39391 2021-07-30 1,14%	4 600 000	4 600 000
	Stadshypotek 130485 2023-09-30 1,49%	4 875 000	5 000 000
	Kort del av långa lån	-300 000	-100 000
	Summa	32 175 000	32 975 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 30 975 000 kr

6

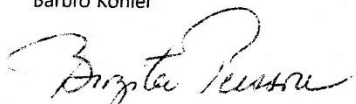
Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	124 890	296 233
	Upplupna utgiftsräntor	28 012	35 010
	FSS Fastighetsservice	13 355	-
	Sandbergs Hiss	-	13 740
	Eon	81 939	95 500
	Direkt Städ	9 110	8 880
	Fortum	13 762	18 584
	Stena Recycling	10 764	4 363
	AA Glas	-	15 000
	Hissen AB	7 429	-
	Summa	289 261	487 310

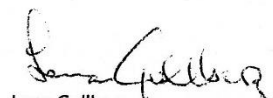
Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 270 000	54 270 000

UNDERSKRIFTER

Täby 2020-05-23


Barbro Köhler


Birgitta Persson


Lena Gullberg


Kerstin Westergren Träff
(ersätter Ulla-Britt Söderblom Malmlof som
suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjötorner
Org.nr 769606-9710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 30 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor