



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen TorgEtt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia GA:1. Föreningens andel är 2,73 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

##### Styrelsen

Bengt Nilsson	Ordförande
Mariann Frank	Ledamot
Stefan Jönsson	Ledamot
Tomas Lostrand	Ledamot
Erik Olsson	Ledamot

Alexandar Diskovski	Suppleant
Eva Svensson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexandar Diskovski, Mariann Frank, Stefan Jönsson, Tomas Lostrand, Bengt Nilsson, Erik Olsson och Eva Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers      Ordinarie Extern  
Huvudansvarig Marcus Petersson

### Valberedning

Veronica Jubner  
Julia Strandh      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålen 4	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

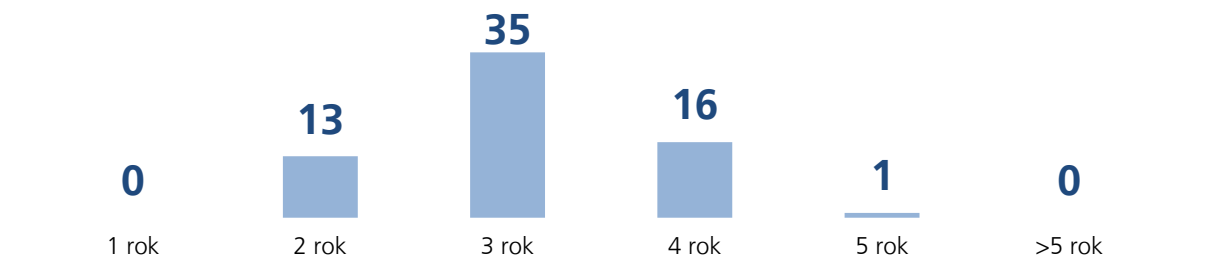
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 835 m<sup>2</sup>, varav 5 228 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 607 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	48 m <sup>2</sup>	2023-10-01
Livsmedelsaffär	482 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Skrädderi/kemtvättinlämning	45 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Kyrklig verksamhet	72 m <sup>2</sup>	2025-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet  
Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2021	Enligt underhållsplan
Rensning Imkanaler	2021	I samband med OVK
OVK	2021	Obligatorisk

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	JM@Home AB
Parkeringsförvaltning	Q-park
Städning av trappor och allmänna ytor	Proaktiv Clean AB
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Veterankraft
Service på Entré portar	Preconal

### Övrig information

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare till tomträtten till Fålen 4 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad t.o.m. 1 juli 2023.

Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med vädeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Garantitid

Garantitiden är enligt totalentreprenadskontraktet 5 år från den starttidpunkt som fastställdes vid slutbesiktningen, vilket innebär att garantitiden löper ut i augusti 2020. Under garantitiden ansvarar JM för service och besiktning av hissar, ansvaret övergår alltså till föreningen augusti 2020. Styrelsen har under 2019 slutit avtal med KIWA avseende besiktning av hissar, och avser att under 2020 sluta avtal med KONE avseende service och underhåll av hissarna.

Förvaltning

De ursprungliga förvaltningsavtal som föreningen slutit gällde till 2017-12-31. Inför 2018 genomfördes upphandlingar av teknisk och ekonomisk förvaltning. För ekonomisk förvaltning valdes SBC. För teknisk förvaltning valdes JM@Home. Avtalet avseende teknisk förvaltning gäller till 2020-12-31 varför ny upphandling av teknisk förvaltning planeras under 2020.

### Föreningens ekonomi

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

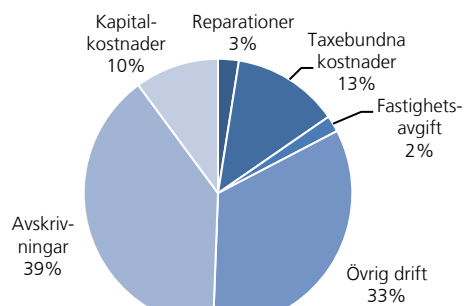
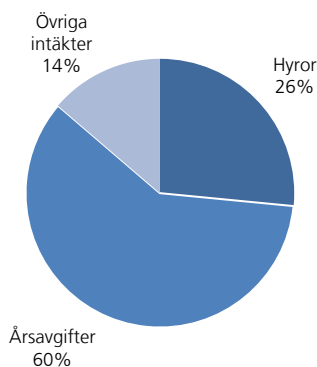
## Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt täcka amorteringar. Under 2019 har årsavgifterna inklusive Tripple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig avgift inklusive Tripple Play men exklusive varmvatten var 701 kr/m<sup>2</sup>.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 579 982</b>	<b>1 469 370</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 842 342	5 717 488
Finansiella intäkter	186	197
Minskning kortfristiga fordringar	0	83 090
Ökning av kortfristiga skulder	5 783	118 432
	<b>5 848 310</b>	<b>5 919 207</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 658 205	2 423 390
Finansiella kostnader	529 055	691 456
Ökning av kortfristiga fordringar	8 776	0
Minskning av långfristiga skulder	2 567 750	2 693 750
	<b>5 763 786</b>	<b>5 808 596</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 664 507</b>	<b>1 579 982</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>84 525</b>	<b>110 612</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens Fastighetsförsäkring har kompletterats med Bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Utbyte av armaturer i trapphusen har utförts under året. Lysrören i befintliga armaturer var dyra, energikrävande och hade kort livslängd. Utbyte till LED-armaturer har därför genomförts. Utbytet har till hälften bekostats av JM.

Vånings visare för hiss har installerats i samtliga våningsplan i trapphuset Mariehällstorget 6.

Beslut om installation av 10 ladd platser i garaget har fattats av styrelsen. Installationen kommer att genomföras av NewEl AB, och är villkorad med att föreningen får sökt bidrag från Naturvårdsverket. Installationen beräknas ske tidigt 2020.

Del av stålställning vid pergolan på innergården har tagits ned enligt beslut på årsstämma 2018. Detta för att minska risk för skador.

Delar av häckar på innergården har tagits ned för att få långsiktigt bättre växtlighet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	667	668	668
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 163	12 654	13 170	13 705
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	26	30	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	50	55	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	101	107	112
Soliditet (%)	73	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	612	560	334	64
Nettoomsättning (tkr)	5 841	5 717	5 613	5 514

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m<sup>2</sup> bostäder och 1 607 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	122 045 000	0	0	122 045 000
Upplåtelseavgifter	49 995 000	0	0	49 995 000
Fond för yttre underhåll	750 966	177 000	-13 444	587 410
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>172 790 966</b>	<b>177 000</b>	<b>-13 444</b>	<b>172 627 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	381 569	-177 000	572 979	-14 410
Årets resultat	611 964	611 964	-559 535	559 535
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>993 533</b>	<b>434 964</b>	<b>13 444</b>	<b>545 125</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>173 784 499</b>	<b>611 964</b>	<b>0</b>	<b>173 172 535</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	611 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	558 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>993 533</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>993 533</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 841 303	5 717 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 039	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 842 342</b>	<b>5 717 488</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 188 972	-2 047 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 158	-307 368
Personalkostnader	Not 6	-124 075	-68 058
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 043 304	-2 043 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 701 509</b>	<b>-4 466 694</b>

### RÖRELSERESULTAT

**1 140 833**      **1 250 794**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	186	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	-529 055	-691 456
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-528 869</b>	<b>-691 259</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**611 964**      **559 535**

### ÅRETS RESULTAT

**611 964**      **559 535**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	236 512 436	238 555 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>236 512 436</b>	<b>238 555 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>236 512 436</b>	<b>238 555 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 636	109 043
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 777 670	1 583 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	193 475	193 475
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 979 781</b>	<b>1 886 480</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 979 781</b>	<b>1 886 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>238 492 217</b>	<b>240 442 220</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	750 966	587 410
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 790 966</b>	<b>172 627 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		381 569	-14 410
Årets resultat		611 964	559 535
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>993 533</b>	<b>545 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>173 784 499</b>	<b>173 172 535</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	63 230 000	65 158 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 230 000</b>	<b>65 158 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	360 000	999 000
Leverantörsskulder		154 245	246 946
Skatteskulder		214 380	218 140
Övriga skulder		161 520	155 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	587 573	490 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 477 718</b>	<b>2 110 935</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 492 217</b>	<b>240 442 220</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 490 884	3 486 231
Hyror lokaler momspliktiga	1 347 085	1 170 092
Hyror lokaler	203 100	324 968
Bredbandsintäkter	171 600	170 720
Varmvattenintäkter	119 122	66 956
Parkering	478 888	478 414
Överlåtelse/pantsättning	0	6 717
Avgift andrahandsuthyrning	10 104	3 412
Gästlägenhet	20 500	9 967
Öresutjämning	20	12
	<b>5 841 303</b>	<b>5 717 488</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 039	0
	<b>1 039</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 899	132 315
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 494	9 968
	Snöröjning/sandning	5 351	0
	Städning entreprenad	106 511	104 336
	Städning enligt beställning	10 391	10 099
	Mattvätt/Hyrmattor	31 810	30 490
	Myndighetstillsyn	7 080	0
	Gård	11 514	8 972
	Serviceavtal	48 825	-30 854
	Förbrukningsmateriel	56 929	37 631
	Störningsjour och larm	3 520	0
	Brandskydd	0	60
		<b>391 325</b>	<b>303 016</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	17 698	0
	Sophantering/återvinning	30 578	0
	Lås	12 826	3 635
	VVS	16 440	15 773
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 663
	Ventilation	0	29 385
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	26 047
	Hiss	52 757	0
		<b>130 300</b>	<b>85 502</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	27 375	0
	Entré/trapphus	0	13 444
		<b>27 375</b>	<b>13 444</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	219 516	175 508
	Värme	368 317	338 441
	Vatten	78 702	103 301
		<b>666 535</b>	<b>617 250</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 249	55 561
	Tomträttsavgäld	773 900	773 900
	Samfällighetsavgift	77 978	89 878
	Bredband	0	342
		<b>868 127</b>	<b>919 682</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>105 310</b>	<b>109 070</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 188 972</b>	<b>2 047 964</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	1 494
	Tele- och datakommunikation	171 835	208 636
	Inkassering avgift/hyra	765	850
	Revisionsarvode extern revisor	48 973	1 859
	Föreningskostnader	398	0
	Fritids- och trivselkostnader	315	158
	Förvaltningsarvode	53 810	39 417
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 125
	Administration	4 458	27 226
	Korttidsinventarier	0	4 819
	Konsultarvode	58 155	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	12 530
	Övriga driftskostnader	0	2 254
		<b>345 158</b>	<b>307 368</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	86 667	65 000
	Sociala kostnader	37 408	3 058
		<b>124 075</b>	<b>68 058</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 043 304	2 043 304
		<b>2 043 304</b>	<b>2 043 304</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	245 182 000	245 182 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>245 182 000</b>	<b>245 182 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 626 260	-4 582 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 043 304	-2 043 304
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 669 564</b>	<b>-6 626 260</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>236 512 436</b>	<b>238 555 740</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	111 200 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 331 000	47 907 000
		<b>170 531 000</b>	<b>153 907 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	143 000 000
	Lokaler	10 531 000	10 907 000
		<b>170 531 000</b>	<b>153 907 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	112 738	3 555
	Klientmedel hos SBC	1 664 507	1 579 982
	Fordringar	425	425
		<b>1 777 670</b>	<b>1 583 962</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald tomträttsavgäld	193 475	193 475
		<b>193 475</b>	<b>193 475</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	587 410	234 970
	Reservering enligt stadgar	177 000	176 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	176 220
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-13 444	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>750 966</b>	<b>587 410</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Nordea	0,000 %	0	18 257 750	2019-09-09
Nordea	0,592 %	16 200 000	0	2021-09-09
Nordea	0,480 %	16 000 000	0	2022-08-17
Nordea	0,561 %	16 000 000	0	2020-09-10
Handelsbanken	1,070 %	15 390 000	15 750 000	2021-09-01
Handelsbanken	0,000 %	0	16 150 000	2019-09-05
Handelsbanken	0,000 %	0	16 000 000	2019-09-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 590 000</b>	<b>66 157 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-999 000	
		<b>63 230 000</b>	<b>65 158 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 790 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	73 200 000	73 200 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	65 000	43 333
Sociala avgifter	20 423	0
Ränta	17 159	30 120
Avgifter och hyror	484 991	417 459
	<b>587 573</b>	<b>490 912</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2020 kommer föreningen genomföra radonmätning. Halogenbelysning i gemensamma utrymmen kommer att bytas ut mot energieffektivare belysning.



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	245 182 000	245 182 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>245 182 000</b>	<b>245 182 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 626 260	-4 582 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 043 304	-2 043 304
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 669 564</b>	<b>-6 626 260</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>236 512 436</b>	<b>238 555 740</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	111 200 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 331 000	47 907 000
		<b>170 531 000</b>	<b>153 907 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	143 000 000
	Lokaler	10 531 000	10 907 000
		<b>170 531 000</b>	<b>153 907 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	112 738	3 555
	Klientmedel hos SBC	1 664 507	1 579 982
	Fordringar	425	425
		<b>1 777 670</b>	<b>1 583 962</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalad tomträttsavgäld	193 475	193 475
		<b>193 475</b>	<b>193 475</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	587 410	234 970
	Reservering enligt stadgar	177 000	176 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	176 220
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-13 444	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>750 966</b>	<b>587 410</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda- g</b>
Nordea	0,000 %	0	18 257 750	2019-09-09
Nordea	0,592 %	16 200 000	0	2021-09-09
Nordea	0,480 %	16 000 000	0	2022-08-17
Nordea	0,561 %	16 000 000	0	2020-09-10
Handelsbanken	1,070 %	15 390 000	15 750 000	2021-09-01
Handelsbanken	0,000 %	0	16 150 000	2019-09-05
Handelsbanken	0,000 %	0	16 000 000	2019-09-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 590 000</b>	<b>66 157 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-999 000	
		<b>63 230 000</b>	<b>65 158 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 790 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

73 200 000

73 200 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Arvoden

65 000

43 333

Sociala avgifter

20 423

0

Ränta

17 159

30 120

Avgifter och hyror

484 991

417 459

**587 573**

**490 912**

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2020 kommer föreningen genomföra radonmätning. Halogenbelysning i gemensamma utrymmen kommer att bytas ut mot energieffektivare belysning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 18 / 3 - 2020



Bengt Nilsson  
Ordförande



Mariann Frank  
Ledamot



Stefan Jönsson  
Ledamot



Tomas Lostrand  
Ledamot



Erik Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TorgEtt org.nr 769625-2282

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2019.

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 december 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 för föreningen.

#### *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 revisorssed 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 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*

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2019 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 revisorssed 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 prövar 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.

Stockholm den 19 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

**WWW.SBC.SE**