

# Årsredovisning 2020

**Brf Täby Torg**

**Org nr 769619-4104**



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täby Torg, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Hunden 1 i Täby kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 39 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 3 087 kvm.

Föreningen har 35 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 december 2014. Garantitiden är fem år och löper fram till den 15 december 2019.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning.

#### Samfällighet

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning tillsammans med två andra fastigheter.

Anläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende grundläggning inkl dränering, innergård, portik inkl trappa, dagvattenledningar från stuprör, garageanläggning, belysning, elcentral, värmecentral och ventilationsanläggning. Andelstal i gemensamhetsanläggningen är 35/116.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har tio belastande servitut avseende utrymningsväg, dräneringsledningar, fettavskiljare, infästningar, elinstallationer, värmeledningar, köldbärarledningar, tappvattenledningar, spillvattenledningar, kanalisation genom schakt upp till tak o dyl.

Fastigheten har också fem servitut till förmån avseende förnya burspråk, infästningar stuprör, pelare, infästning i källarvåningens takbjälklag samt spillvattenledningar.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 november 2012.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår är 2014.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2020 är 89 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 000 000 kr och markvärdet 32 000 000 kr. Värdeår är 2014. Taxeringsvärde garage är 2 886 000 kr varav föreningens andel är 35/116.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp f.n. 47 300 kr exkl sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Arvoden gäller för perioden från ordinarie stämma våren 2020 till ordinarie stämma våren 2021.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

|           |                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Anna Kvickers<br>Lotta Pettersson<br>Kjell Frykhammar<br>Anders Wirkestrand |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|

|             |                |
|-------------|----------------|
| Suppleanter | Håkan Orvander |
|-------------|----------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2020 genomfördes en 5 års besiktning av fastigheten som medför kostnader som kommer att belasta 2021 års verksamhetsår. En lägenhet har fått en vattenskada från yttre påverkan, mindre bättringsmålning i vissa lägenheter samt ändring av stuprör på de översta lägenheterna.

Under 2020 bytte föreningen teknisk förvaltare till WIAB. Dessa har injusterat fjärrvärmen och med detta har kostnaden märkbart sänkts.

Mellan jul och nyår hade föreningen 2 st inbrott i källarplanet, gemensamma garaget med samfälligheten samt förrådsutrymme för boende. Föreningen kommer att få 2 st självrisker (å 9 000 kr).

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (51) medlemmar. Under året har 3 (6) medlemmar tillträtt samt 3 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (5) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 305       | 2 358       | 2 360       | 2 288       |
| Resultat efter finansiella poster | -503        | -561        | -526        | -532        |
| Soliditet (%)                     | 82,09       | 81,80       | 81,54       | 81,26       |
| Resultat exkl avskrivningar       | 647         | 589         | 624         | 618         |
| Fastighetslån/kvm (kr)            | 9 041       | 9 211       | 9 434       | 9 648       |
| Årsavgift/kvm (kr)                | 578         | 578         | 578         | 550         |
| Skuldränta (%)                    | 1,12        | 1,27        | 1,33        | 1,41        |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

#### Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

#### Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

5

### Förändring av eget kapital

|                                              | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 92 785 001           | 39 764 999            | 351 483                     | -2 224 707             | -561 479          | 130 115 297        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                      |                       | 96 210                      | -657 689               | 561 479           | 0                  |
| Årets resultat                               |                      |                       |                             |                        | -503 200          | -503 200           |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>92 785 001</b>    | <b>39 764 999</b>     | <b>447 693</b>              | <b>-2 882 396</b>      | <b>-503 200</b>   | <b>129 612 097</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 882 396        |
| årets förlust    | -503 200          |
|                  | <b>-3 385 596</b> |

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                                      |                   |
| avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar | 92 610            |
| i ny räkning överföres                                | -3 478 206        |
|                                                       | <b>-3 385 596</b> |

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

5

## Resultaträkning

|                                            | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2        | 2 305 110                 | 2 357 648                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |          | <b>2 305 110</b>          | <b>2 357 648</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |          |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3        | -1 164 540                | -1 211 088                |
| Övriga externa kostnader                   | 4        | -115 115                  | -116 602                  |
| Personalkostnader                          | 5        | -61 251                   | -73 050                   |
| Avskrivningar                              | 6        | -1 150 000                | -1 150 000                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |          | <b>-2 490 907</b>         | <b>-2 550 740</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>-185 797</b>           | <b>-193 092</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                  |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -317 403                  | -368 387                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-317 403</b>           | <b>-368 387</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>-503 200</b>           | <b>-561 479</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>-503 200</b>           | <b>-561 479</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                               | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 156 887 000        | 158 037 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>156 887 000</b> | <b>158 037 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>156 887 000</b> | <b>158 037 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 7          | 962 558            | 988 113            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 35 563             | 34 410             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>998 121</b>     | <b>1 022 523</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 1 270              | 2 364              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 270</b>       | <b>2 364</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>999 391</b>     | <b>1 024 887</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>157 886 391</b> | <b>159 061 887</b> |

4

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

132 550 000

132 550 000

Fond för yttre underhåll

447 693

351 483

**Summa bundet eget kapital**

**132 997 693**

**132 901 483**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 882 396

-2 224 707

Årets resultat

-503 200

-561 479

**Summa fritt eget kapital**

**-3 385 596**

**-2 786 186**

**Summa eget kapital**

**129 612 097**

**130 115 297**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

22 451 750

28 248 750

**Summa långfristiga skulder**

**22 451 750**

**28 248 750**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 457 000

187 000

Leverantörsskulder

19 073

94 177

Skatteskulder

17 414

16 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

329 057

399 788

**Summa kortfristiga skulder**

**5 822 544**

**697 840**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**157 886 391**

**159 061 887**

4

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2020-01-01  
-2020-12-31

2019-01-01  
-2019-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-503 200

-561 479

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 150 000

1 150 000

Förändring skatteskuld/fordran

539

541

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**647 339**

**589 062**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

7 014

17 570

Förändring av leverantörsskulder

-75 104

11 492

Förändring av kortfristiga skulder

5 199 269

121 627

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**5 778 518**

**739 751**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-5 797 000

-767 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-5 797 000**

**-767 000**

### Årets kassaflöde

**-18 482**

**-27 249**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

973 619

1 000 867

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**955 137**

**973 618**

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2020             | 2019             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 1 782 804        | 1 782 804        |
| P-plats och garage          | 391 500          | 411 500          |
| Elavgifter                  | 104 560          | 131 031          |
| Vatten                      | 26 026           | 28 606           |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 0                | 2 704            |
| Övriga intäkter             | 220              | 1 003            |
|                             | <b>2 305 110</b> | <b>2 357 648</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2020             | 2019             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 44 252           | 140 519          |
| Städkostnader                  | 63 164           | 38 888           |
| Snöröjning/sandning            | 11 250           | 25 500           |
| Serviceavtal                   | 3 657            | 1 622            |
| Hisskostnader                  | 27 648           | 11 593           |
| Besiktningsskostnader          | 25 994           | 0                |
| Gemensamhetsanläggning         | 126 724          | 126 724          |
| Reparationer                   | 115 207          | 37 023           |
| Fastighetsel                   | 296 988          | 256 863          |
| Uppvärmning                    | 107 033          | 283 245          |
| Vatten och avlopp              | 77 772           | 81 553           |
| Avfallshantering               | 82 585           | 78 341           |
| Försäkringskostnader           | 21 123           | 19 628           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 9 675            | 0                |
| Bredband                       | 114 936          | 109 148          |
| Förbrukningsinventarier        | 29 155           | 40               |
| Förbrukningsmaterial           | 7 378            | 400              |
|                                | <b>1 164 541</b> | <b>1 211 087</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 8 706          | 8 708          |
| Hemsida                       | 3 186          | 3 223          |
| Porto                         | 2 562          | 3 050          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 560            | 560            |
| Revisionsarvode               | 22 250         | 23 250         |
| Ekonomisk förvaltning         | 61 376         | 60 935         |
| Bankkostnader                 | 2 300          | 6 500          |
| Juridisk konsultation         | 3 125          | 0              |
| Övriga poster                 | 11 050         | 10 376         |
|                               | <b>115 115</b> | <b>116 602</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2020          | 2019          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 46 500        | 57 898        |
| Sociala avgifter | 12 801        | 15 152        |
| Utbildning       | 1 950         | 0             |
|                  | <b>61 251</b> | <b>73 050</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                           | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 115 000 000        | 115 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>115 000 000</b> | <b>115 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                                    | -5 463 000         | -4 313 000         |
| Årets avskrivningar                                       | -1 150 000         | -1 150 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-6 613 000</b>  | <b>-5 463 000</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           | 48 500 000         | 48 500 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>      | <b>48 500 000</b>  | <b>48 500 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>156 887 000</b> | <b>158 037 000</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 57 000 000         | 57 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                                      | 32 000 000         | 32 000 000         |
|                                                           | <b>89 000 000</b>  | <b>89 000 000</b>  |

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 8 691          | 16 858         |
| Avräkningskonto förvaltare | 953 867        | 971 255        |
|                            | <b>962 558</b> | <b>988 113</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring         | 7 155         | 6 814         |
| Ekonomisk förvaltning        | 15 156        | 14 844        |
| Telia internet               | 9 564         | 9 096         |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 689         | 3 656         |
|                              | <b>35 564</b> | <b>34 410</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken Stadshypotek   | 0,99           | 2024-03-30                | 3 520 000                | 0                        |
| Swedbank                     |                |                           | 0                        | 8 940 000                |
| Handelsbanken Stadshypotek   | 0,86           | 2021-03-30                | 5 350 000                | 5 350 000                |
| Handelsbanken Stadshypotek   | 1,02           | 2022-03-30                | 5 202 875                | 5 256 375                |
| Handelsbanken Stadshypotek   | 1,31           | 2023-03-30                | 5 202 875                | 5 256 375                |
| Handelsbanken Stadshypotek   | 0,94           | 2022-03-30                | 3 633 000                | 3 633 000                |
| Handelsbanken Stadshypotek   | 1,24           | 2028-03-30                | 5 000 000                | 0                        |
| Avgår kortfristig del av lån |                |                           | -5 457 000               | -187 000                 |
|                              |                |                           | <b>22 451 750</b>        | <b>28 248 750</b>        |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 107 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 350 000 kr

4

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 0                 | 29 725            |
| Styrelsearvoden                 | 45 000            | 45 000            |
| Sociala avgifter                | 13 000            | 13 000            |
| Revision                        | 20 000            | 20 000            |
| Fastighetsel                    | 32 168            | 22 012            |
| Fjärrvärme                      | 10 699            | 38 498            |
| Fastighetsskötsel               | 0                 | 24 601            |
| Städning                        | 3 728             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 204 462           | 206 952           |
|                                 | <b>329 057</b>    | <b>399 788</b>    |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 000 000        | 31 000 000        |
|                        | <b>31 000 000</b> | <b>31 000 000</b> |

5

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Målning av soprumsgolv utförs i januari 2020.

Täby 2021-03-20

  
Kjell Frykhammar

  
Lotta Pettersson

  
Anders Wirkestrand

  
Anna Kvickers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Täby Torg, org.nr 769619-4104

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Täby Torg för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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, 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 Täby Torg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 25 mars 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor