

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Entrétorget

Org.nr: 769618-6233

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf. Entrétorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 22 oktober 2009 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:77 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 13 augusti 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till tio våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter med total boarea på ca 5 087 m². Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser i eget källargarage samt 39 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag i blivande GA (gemensamhetsanläggning).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten (Brf Bolinder Port). Anläggningen förvaltas tills vidare av JM AB till dess att GA-anläggning kan bildas och andelstal fastställas. Gemensamhetsanläggningen omfattar yttre biluppställningsplatser med motorvärmarruttag, vatten-, spill- och dagvattenledningar, kör- och gångytor, lek yta, grönområde samt belysning. I förvaltningen ingår även snöröjning och sopning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordiska ledningar som belastar fastigheten.

Under 2013 tecknades nytt servitut mellan föreningen (Kallhäll 1:77) och JM AB för Kallhäll 1:36 gällande bygga, underhålla och förnya balkonger som, enligt Lantmäteriet, belastar Kallhäll 1:36.

Administrativ förvaltning

Föreningen har förlängt nuvarande administrativa avtal med HSB Norra Stor-Stockholm med egen förvaltare att gälla fr.o.m. 2019-01-01 till och med 2019-12-31. Föreningen har en digitaliserad Underhållsplan (UH-plan) gällande fr.o.m. 2016-01-01 för fastigheten, för en långsiktig planering av framtida underhåll och utgifter. Personuppgiftsbiträdesavtal GDPR med HSB Norra Stor-Stockholm har tecknats.

För driftoptimering av fastighetstekniken, trappstädning, återvinning av källsortering, hisservice, snöröjning av tak, Tv/bredband/fast telefoni samt lagstadgade besiktningar har föreningen separata avtal med leverantörer inom respektive område.

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Energi gällande fr.o.m. 2018-03-01 t.o.m. 2023-02-28. Detta i syfte att effektivisera fastighetens drift samt energiförbrukning. En driftrapport presenteras för styrelsen varje månad.

Föreningen har även tecknat ett tilläggsavtal med Kone v.g. föreningens 3st hissar vilket innebär att Kone, via internet, har uppkoppling mot hissarna. Då i syfte att snabbare kunna konstatera och förebygga fel på dessa.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Under året har föreningen amorterat 198 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan samt ytterligare amorterat 1 000 000 kronor utöver amorteringsplanen.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 171 150 000.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden har deklarerats som färdigställd 2011 Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadsrättslägenheterna är från och med 2017 belastade med halv fastighetsavgift. Från och med år elva, 2022 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2019 med en genomsnittlig årsavgift på 684 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Från och med räkenskapsår 2014 infördes ny normgivning, vilket innebär, att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K2-regelverk. Förändringar kommer att ske på avskrivningar, investeringar och underhåll. Det kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2018.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2016	Spolning av samtliga avloppsstammar inkl. stickledningar till varje lägenhet

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 140	4 120	4 043	3 977	3 977
Årets resultat, tkr	394	221	-147	-389	-386
Fond för yttre underhåll, tkr	339	537	509	382	254
Belåning, kr/kvm bostadsyta	9 230	9 465	9 701	9 740	9 818
Soliditet	72%	71%	70%	70%	70%
Räntekänslighet	11,3	11,7	12,2	12,5	13,8
Energikostnad kr/kvm	116	104	102	102	113
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	671	671	658	645	645
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ¹⁾	350	376	260	170	107

1) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 725 000	537 008	-1 722 674	220 544
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-198 167	418 711	-220 544
Årets resultat				394 715
Belopp vid årets slut	120 725 000	338 841	-1 303 963	394 715

Årets resultat uppvisar ett överskott på 394 tkr. På grund av nya redovisningsregler blir avskrivningen 1 369 tkr. Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning om 100 år för byggnaden. Den nya tillämpningen innebär linjär avskrivning om 100 år.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 maj 2018 haft följande sammansättning:

Lena Stålvant	Ledamot	Ordförande
Göran Thelin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Erik Glöersen	Ledamot	Sekreterare
Sten Pernemark	Ledamot	Ekonomiansvarig
Kjell Fält	Ledamot	Fastigheten
Emma Johansson	Suppleant	
Sofia Fagerstedt	Suppleant	

Vid föreningsstämman återvaldes valberedningen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda sammanträden samt en ordinarie årsstämma.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie
Aukt. Revisor Jan-Ove Brandt	
KPMG AB	Suppleant

Valberedningen

Annika Myhrvold
Rose-Marie Pernemark

Sammanställande

Föreningens medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 104 medlemmar.
Under året har fyra (4) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2009
Stadgeändring gällande minsta andelsägande beslutades den 19 maj och 11 december 2015.
Stadgeändring gällande lagändring för ekonomiska föreningar beslutades den 4 maj och 27 september 2017.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Verksamhet under året

JM Bygg AB har under året fått ett antal felanmälningar om garantiåtgärder. Kvarstår sedan tidigare år är knäppningar i värmesystemet

Nya åtgärds punkter på garanti under året har varit följande:

- Under 2016 utförde JM ett antal garantiåtgärder som under 2018 har reklamerats. Detta gäller en fasadskada, dagvattenavrinningen från innergården samt en fuktskada på innervägg i garaget.

Under året så har det framkommit ett vakumproblem i toalettstolarna i 5st lägenheter i Maskinistvägen 1. Samtliga lägenheter är anslutna till samma avloppsstam. HSB har fått i uppdrag att undersöka samt lösa problemet. Projektet pågår fortfarande.

Under året har garagegolvet rengjorts med högtrycksspolning samt även har linjemålning utförts.

Under året har vi även installerat nödljusbelysning i trapphusen vid Birger Dahlerus väg 8 B samt Maskinistvägen 1, på grund av att trapphusen är helt utan belysning vid ev. strömavbrott.

I december 2017 så införde föreningen matavfallssortering. Då detta har inneburit stora problem med flugansamlingar i soprummen under årets varma månader, har föreningen beslutat att kärlen för matavfall samt hushållssopor skall rengöras fyra gånger per år. Övriga återvinningskärl rengörs 2 gånger om året.

Under året har ett antal felanmälan gjorts till JM v.g. GA-ytan och dess anläggningar. Flest anmälan har varit slocknade belysningsstolpar men även undermålig snöröjning och sandning. F.n. finns en öppen, ej åtgärdad, anmälan gällande skador på mark efter skyfall. Då längs trappa mellan Maskinistvägen samt BD8B.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige och tillhandahåller gratis utbildningar samt juridisk hjälp för styrelser.

Föreningens städdag var den 26 maj med många medlemmar som deltog och vi tackar för ett bra arbete. Vi vill tacka trädgårdsgruppen för arbetet med ogräs och planteringar på innergården och ett antal medlemmar som under sommarens torka hjälpt till med bevattning av blommor. Den 7 december genomfördes luciamingel på innergården.

Planerad verksamhet för kommande år

En löpande uppföljning av ännu ej åtgärdade garantifel som åligger JM. T.ex. elementknäppningar samt fasadskador.

Föreningen kommer, fortsatt, att deltaga i dialog med JM om den föreslagna, fortsatta, utbyggnationen av Bolinder Strand.

Då föreningen har tagit över och lagt in i budget att bekosta ett filterbyte i samtliga lägenheter varje år utföres detta under januari 2019.

Uppföljning av problematiken med vakuum i toaletterna i 5st lägenheter i Maskinistvägen 1.

Under året så har HSB Energi arbetat med att försöka hitta orsak till de slamansamlingar som tidigare kunnat konstateras i filtren till varmvattenssystemet. En åtgärd som har utförts är att koppla ifrån två av tre ackumulatortankar som står i undercentralen och som varmvattnet passerar igenom. Resultat samt åtgärdsförslag kommer att presenteras för styrelsen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter och trapphus 8B
2019	Nyplantering av buskar samt trädbeskrning på innergård

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 303 964
Årets resultat	394 715
	-909 249

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-909 249
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	16 563
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-127 175
Balanserat resultat efter disposition	-1 019 861

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	338 842
Årets förändring enligt ovanstående disposition	110 612
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	449 454

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	4 140 006	4 119 952
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 796 254	-1 508 710
Planerat underhåll	Not 4	-16 563	-325 342
Övriga externa kostnader		-12 819	-12 687
Personalkostnader	Not 5	-63 609	-62 576
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 369 186</u>	<u>-1 369 186</u>
Summa fastighetskostnader		-3 258 432	-3 278 500
Rörelseresultat		881 575	841 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 024	5 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-491 884</u>	<u>-626 316</u>
Summa finansiella poster		-486 860	-620 908
Årets resultat		394 715	220 544

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	125 965 070	127 334 256
Mark		38 000 000	38 000 000
Summa anläggningstillgångar		163 965 070	165 334 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		295	1 667
Avräkningskonto HSB		2 861 477	2 716 556
Övriga fordringar	Not 10	9 012	8 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 355	83 772
		2 957 139	2 810 335
Kassa och bank	Not 12	949 515	627 150
Summa omsättningstillgångar		3 906 654	3 437 484
Summa tillgångar		167 871 724	168 771 741

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

120 725 000

120 725 000

Fond för yttre underhåll

338 841

537 008

121 063 841

121 262 008

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 303 963

-1 722 674

Årets resultat

394 715

220 544

-909 249

-1 502 130

Summa eget kapital

120 154 592

119 759 878

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

46 753 500

47 951 500

46 753 500

47 951 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

198 000

198 000

Leverantörsskulder

36 049

264 062

Skatteskulder

123 365

76 605

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

10 799

6 480

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

595 419

515 216

963 632

1 060 363

Summa skulder

47 717 132

49 011 863

Summa eget kapital och skulder

167 871 724

168 771 741

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,03	2110

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 19 273 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 413 112	3 413 112
	Hysesintäkter garage och p-platser	392 674	379 113
	Konsumtionsavgifter varmvatten	98 953	107 454
	Konsumtionsavgifter bredband	214 200	214 200
	Övriga intäkter	21 067	6 073
	Brutto	4 140 006	4 119 952
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	131 459	144 848
	Löpande underhåll	215 968	63 204
	El	233 785	200 222
	Uppvärmning	224 012	188 716
	Vatten	132 029	140 813
	Sophämtning	75 093	64 540
	Fastighetsförsäkring	75 561	70 472
	Städning	69 598	43 990
	Förvaltningskostnader	184 038	194 360
	Extern revision	16 968	16 575
	Fastighetsskatt	62 085	16 935
	Övrig drift	375 658	364 036
		1 796 254	1 508 711
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll garage	16 563	0
	Övrigt underhåll	0	325 342
		16 563	325 342
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	55 000	55 000
	Sociala avgifter	8 609	7 576
		63 609	62 576
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	1 369 186	1 369 186
		1 369 186	1 369 186
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 593	2 769
	Ränteintäkter bankkonto	2 366	2 499
	Övriga ränteintäkter	65	141
		5 024	5 408
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	490 801	625 163
	Räntekostnader skattekonto	909	253
	Övriga räntekostnader	920	900
		492 630	626 316

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	133 150 000	133 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>133 150 000</u>	<u>133 150 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 815 744	-4 446 558
Årets avskrivningar	<u>-1 369 186</u>	<u>-1 369 186</u>
Utgående avskrivningar	-7 184 930	-5 815 744
Bokfört värde byggnader	125 965 070	127 334 256
 Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	 125 965 070	 127 334 256
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 529 000</u>	<u>1 529 000</u>
	60 529 000	60 529 000
Mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
Mark - lokaler	<u>16 600 000</u>	<u>16 600 000</u>
Taxvärde totalt	77 129 000	77 129 000

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		113	113		
Övriga fordringar		8 899	8 227		
		9 012	8 340		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		25 981	23 598		
Kabel-TV		54 014	53 934		
Bostadsrätterna		6 360	6 240		
		86 355	83 772		
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto		949 515	627 150		
		949 515	627 150		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	120 725 000	537 008	-1 722 674	220 544	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-198 167	418 711	-220 544	
Årets resultat				394 715	
Belopp vid årets slut	120 725 000	338 841	-1 303 963	394 715	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	102874-2	1,19%	2022-05-25	10 100 000	120 000
Swedbank Hypotek	104440-0	0,51%	2019-01-28	9 800 000	0
Swedbank Hypotek	104441-8	1,22%	2020-12-22	9 000 000	0
Swedbank Hypotek	104442-6	1,02%	2019-11-25	9 551 500	78 000
Swedbank Hypotek	104443-4	1,44%	2020-02-24	8 500 000	0
				46 951 500	198 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					46 753 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 961 500
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				50 500 000	50 500 000
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				50 500 000	50 500 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	198 000	198 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	10 799	6 480
	10 799	6 480
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	312 737	313 131
Upplupna räntekostnader	69 156	95 083
Upplupna löner	36 250	36 250
Upplupna GP Bygg AB	0	24 600
Upplupna sociala avgifter	11 390	14 000
Upplupen el	23 493	15 577
Upplupet revisionsarvode	17 000	16 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 393	0
	595 419	515 216

Järfälla den 2019-02-25

Göran Thelin

Erik Glöersen

Kjell Fält

Sten Pernemark

Lena Stålvant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2019

KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Entrétorget, org. nr 769618-6233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Entrétorget för år 2018.

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 2018 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 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 upp-lyser, 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 Brf Entrétorget för år 2018 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 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 förlöpande 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.

Solna den 15 april 2019

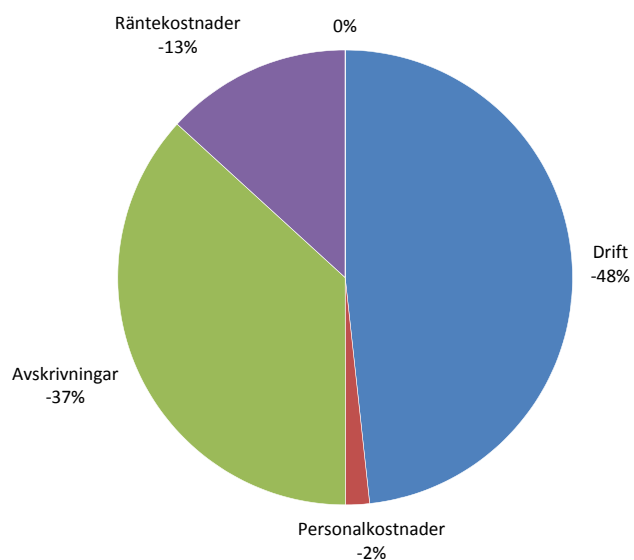
KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

