

Årsredovisning för

# **Brf Entrétorget**

769618-6233

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Entrétorget, 769618-6233, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf. Entrétorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020.

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 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser i eget källargarage och en delad parkeringsplats för två MC samt två cykelrum. Antalet öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag är totalt 39 st i blivande GA (gemensamhetsanläggning).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB genom Folksam. 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 gångtytor, 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. 2021-01-01 till och med 2021-12-31. 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 drifrapport presenteras för styrelsen varje månad.

Föreningen har även tecknat ett tilläggsavtal med Kone vad gäller 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 13.

Under året har föreningen amorterat 198 000 kronor i enlighet med överenskommen

Amorteringsplan. Vi har omsatt 3 lån under året. Den genomsnittliga räntan för alla föreningens lån är nu 0,77%.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 171 150 000 kr.

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/m<sup>2</sup> boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus. Då fastigheten blir äldre fordras mer underhåll varför avsättning till yttre fond måste ökas.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2021 med en genomsnittlig årsavgift på 712 kr/m<sup>2</sup>.

### **Tidigare genomfört större underhåll och investeringar**

| År   | Åtgärd                                                                       |
|------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | Spolning av samtliga avloppsstammar inkl. stickledningar till varje lägenhet |
| 2017 | OVK                                                                          |
| 2019 | Byte av varmvattenmätare                                                     |

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 4 303 | 4 215 | 4 140 | 4 120 | 4 043 |
| Årets resultat, tkr                                            | 403   | 257   | 394   | 221   | -147  |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 500   | 449   | 339   | 537   | 509   |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 9 109 | 9 148 | 9 230 | 9 465 | 9 701 |
| Räntekänslighet*                                               | 13,1  | 13,4  | 11,3  | 11,7  | 12,2  |
| Soliditet, %                                                   | 72    | 72    | 72    | 71    | 70    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 698   | 684   | 671   | 671   | 658   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 353   | 335   | 350   | 376   | 260   |

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

|                              | <i>Insatser</i>    | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början             | 120 725 000        | 449 453                         | -1 019 861                 | 256 520               |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                    | 50 171                          | 206 350                    | -256 520              |
| Årets resultat               |                    |                                 |                            | 402 968               |
|                              | <b>120 725 000</b> | <b>499 624</b>                  | <b>-813 511</b>            | <b>402 968</b>        |

Årets resultat uppvisar ett överskott på 414 tkr. På grund av nya redovisningsregler blir avskrivningen 1 380 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 28 april 2020 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie styrelseledamöter

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Lena Stålvant  | Ordförande      |
| Göran Thelin   | Vice ordförande |
| Bo Gejdebäck   | Ledamot         |
| Sten Pernemark | Ledamot         |
| Erik Glöersen  | Ledamot         |

#### Styrelsesuppleanter

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Emma Johansson   | (har flyttat och därmed avgått under året) |
| Sofia Fagerstedt |                                            |

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 Stina Pettersson |           |
| KPMG AB                        | Suppleant |

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Valberedningen |                 |
| Anders Trawén  | Sammanställande |
| Tung Nguyen    |                 |

Föreningens medlemmar  
Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar.  
Under året har tio (10) 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 åren fått ett antal felanmälningar om garantiåtgärder. Kvarstår sedan tidigare år är knäppningar i värmesystemet

Fuktskador på nederdel av fasaden är ett problem som JM anser vara obefintliga. Styrelsen har därför kontaktat RISE (Research Institutes of Sweden) som utförde en professionell fuktmätning av fasaden upp till våning 2 under kv1. Enligt rapporten så fanns det en hel del avvikelser. Då framför allt i fönsternischer. Föreningen har därmed anlitat juridisk hjälp att driva frågan vidare gentemot JM. (Se även nedan)

Fjärravläsning av respektive lägenhets förbrukning av varmvatten påbörjades med en ny leverantör, Home Solutions, fr.o.m. 2020-01-01. Allt har fungerat klanderfritt under året. Det var även planerat att fortsätta projektet med att även läsa av el med samma systemprincip under året. Detta har dock lagts vilande t.v.

Under året så har föreningen anlitat en advokatfirma, Wollén & Albinsson AB, att föra föreningens talan gentemot JM för de problem med slamansamlingar i varmvattenfiltret som hela tiden måste rengöras. En första garantianmälan har, under året, skickats till JM. Från JM:s sida så har man avvisat anmälan. Genom vår jurist har därmed föreningen anlitat en oberoende besiktningsfirma att analysera felet. Då i syfte att vi skall driva frågan vidare med JM. I undersökningen har ingått en analys av slammet som visar på vissa hälsovådliga ämnen vilket, i sig, kräver åtgärder. Samma advokatfirma har även tagit på sig uppdraget att driva frågan om fuktskador på fasaden vidare gentemot JM.

Under året så har föreningen påbörjat ett projekt med att låta installera laddboxar för laddning av elbilar i garaget. I samband med detta så har föreningen sökt, och erhållit, statligt bidrag för installation av 10st boxar.

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 under våren ställdes in p.g.a. pandemin.  
Föreningens luciamingel på innergården ställdes även den in p.g.a. pandemin.

### **Planerad verksamhet för kommande år**

En löpande uppföljning av ännu ej åtgärdade garantifel som åligger JM. T.ex. elementknäppningar som, tidvis, verkar kvarstå.

Styrelsen har även beställt fuktmätning (fas 2) av fasaden från RISE (Research Institutes of Sweden) att utföras under kv1. Detta innebär fuktmätning, såväl, inifrån som utifrån av utvalda delar av fasaden längre upp i fastigheten

Då JM har avvisat föreningens anmälan, v.g. slambildningarna i varmvattenfiltret i UC, så har föreningens advokat anlitat en extern, neutral besiktningsman för att komma till rätta med problemet. Oavsett utfall så kommer föreningen att åtgärda.

Då JM avser att sälja den låga industribyggnaden, norr om vår fastighet, till externt byggföretag så kommer man att flytta 15st av våra yttre parkeringsplatser till plats mellan restaurangbyggnaden och föreningens sydfasad/innergård. I samband med denna entreprenad så har man även erbjudit sig att lägga ned tomrör för en ev framtida framdragningsledning av el till laddboxar. Föreningen har accepterat och godkänt detta.

Då föreningen har lagt in i budget att bekosta filterbyte i samtliga lägenheter varje år så utförs detta under januari månad.

#### **Planerat kommande underhåll och investeringar**

| År   | Åtgärd                                                                                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Installation av elslinga runt i garaget för att enkelt kunna installera laddboxar.       |
| 2021 | Montering av 10st laddboxar i garaget.                                                   |
| 2021 | I samband med JM:s flytt av 15 uteplatser görs förberedelse för kablar till laddboxar.   |
| 2021 | Årliga bytet av ventilationsfilter i samtliga lägenheter och trapphus 8B                 |
| 2021 | Fuktmätning (fas 2) av fastighetens fasad utförs av RISE (Research Institutes of Sweden) |
| 2021 | Målning av plåtdörrar, vid soprum, garage samt hissfronter (enligt UH-plan).             |
| 2021 | Byte av barnens sandlåda på innergården.                                                 |

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                 |                    |
| Tidigare års balanserade resultat                              | -813 511           |
| Årets resultat                                                 | 402 968            |
|                                                                | <hr/>              |
|                                                                | -410 543           |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                       |                    |
| Att disponera                                                  | -410 543           |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -436 673           |
|                                                                | <hr/>              |
| Balanserat resultat efter disposition                          | -847 216           |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>                                |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                        | 499 624            |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                | 436 673            |
|                                                                | <hr/>              |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut       | 936 297            |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 4 302 953                         | 4 215 374                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -1 964 278                        | -1 893 352                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -                                 | -77 004                           |
| Övriga externa kostnader                   |            | -33 175                           | -32 898                           |
| Personalkostnader                          | 5          | -57 888                           | -65 712                           |
| Avskrivningar                              | 6          | -1 391 759                        | -1 369 186                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | -3 447 100                        | -3 438 152                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>855 853</b>                    | <b>777 222</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7          | 16 594                            | 13 619                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8          | -469 479                          | -534 321                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | -452 885                          | -520 702                          |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>402 968</b>                    | <b>256 520</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 9          | 123 429 858       | 124 595 885       |
| Mark                                                                           |            | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |            | -                 | 199 513           |
|                                                                                |            | 161 429 858       | 162 795 398       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | 161 429 858       | 162 795 398       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                                          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |            | 1 411             | 4 401             |
| Avräkningskonto HSB                                                            |            | 3 808 512         | 2 398 833         |
| Övriga fordringar                                                              | 10         | 228               | 228               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 99 503            | 110 784           |
|                                                                                |            | 3 909 654         | 2 514 246         |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          | 12         | 2 774 850         | 2 761 135         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | 6 684 504         | 5 275 381         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | 168 114 362       | 168 070 779       |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 120 725 000        | 120 725 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 499 624            | 449 453            |
|                                              |     | <u>121 224 624</u> | <u>121 174 453</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -813 511           | -1 019 861         |
| Årets resultat                               |     | 402 968            | 256 520            |
|                                              |     | <u>-410 543</u>    | <u>-763 341</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>120 814 081</u> | <u>120 411 112</u> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 46 338 000         | 46 536 000         |
|                                              |     | <u>46 338 000</u>  | <u>46 536 000</u>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 198 000            | 198 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 173 639            | 306 766            |
| Skatteskulder                                |     | 134 335            | 62 050             |
| Övriga skulder                               | 15  | 9 800              | 8 400              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 446 507            | 548 451            |
|                                              |     | <u>962 281</u>     | <u>1 123 667</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>168 114 362</u> | <u>168 070 779</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 402 968                           | 256 520                           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 391 759                         | 1 369 186                         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 794 727                         | 1 625 706                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | 14 271                            | -19 751                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | -161 385                          | 160 034                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>1 647 613</b>                  | <b>1 765 989</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -26 219                           | -199 513                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-26 219</b>                    | <b>-199 513</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Amortering av långfristiga skulder                                           | -198 000                          | -217 500                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>-198 000</b>                   | <b>-217 500</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>1 423 394</b>                  | <b>1 348 976</b>                  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 5 159 968                         | 3 810 992                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>6 583 362</b>                  | <b>5 159 968</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
|                                                                              | <i>2020-12-31</i>                 | <i>2019-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB                                                                | 3 808 512                         | 2 398 833                         |
| Kassa och bank                                                               | 2 774 850                         | 2 761 135                         |
|                                                                              | <b>6 583 362</b>                  | <b>5 159 968</b>                  |

## Noter

### 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 100 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).

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Avskr.plan</i> | <i>%</i> | <i>År</i> | <i>Slutår</i> |
|------------------------------|-------------------|----------|-----------|---------------|
| Byggnader                    | Linjär            | 1,03     | 2010      | 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

Inget lån förfaller till omförhandling under 2021.

#### 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 21,4 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 550 824        | 3 481 308        |
| Hyresintäkter lokaler              | -                | 4 353            |
| Hyresintäkter garage och p-platser | 396 494          | 403 437          |
| Intäkter vatten                    | 81 944           | 98 793           |
| Intäkter bredband                  | 214 200          | 214 200          |
| Övriga intäkter                    | 59 491           | 13 283           |
|                                    | <b>4 302 953</b> | <b>4 215 374</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 127 830          | 141 036          |
| Löpande underhåll     | 178 051          | 170 454          |
| El                    | 169 970          | 230 765          |
| Uppvärmning           | 149 051          | 173 493          |
| Vatten                | 112 864          | 133 860          |
| Sophämtning           | 96 095           | 85 711           |
| Fastighetsförsäkring  | 83 650           | 78 101           |
| Städning              | 62 413           | 62 187           |
| Förvaltningskostnader | 413 171          | 193 896          |
| Extern revision       | 17 250           | 16 875           |
| Kabel-TV              | 216 304          | 216 066          |
| Bredband              | 5 901            | 1 840            |
| Fastighetsskatt       | 72 250           | 62 050           |
| Vinterskötsel         | 6 601            | 39 469           |
| Övrig drift           | 252 877          | 287 549          |
|                       | <b>1 964 278</b> | <b>1 893 352</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                     | 2020 | 2019          |
|-------------------------------------|------|---------------|
| Utfört underhåll installationer     | -    | 354 470       |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt | -    | 38 460        |
| Utfört underhåll mark               | -    | -315 926      |
|                                     | -    | <b>77 004</b> |

## Not 5 Personalkostnader

|                                                     | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |               |               |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut *                | 53 750        | 55 000        |
| Sociala kostnader                                   | 4 138         | 10 712        |
|                                                     | <b>57 888</b> | <b>65 712</b> |

\*Utbetald arvode 90 tkr under år 2020, men pga. tidigare större reserveringar, redovisas här bara 58 tkr.

## Not 6 Avskrivningar

|           | 2020             | 2019             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 391 759        | 1 369 186        |
|           | <b>1 391 759</b> | <b>1 369 186</b> |

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 13 715        | 11 619        |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 817         | 1 964         |
| Övriga ränteintäkter              | 62            | 36            |
|                                   | <u>16 594</u> | <u>13 619</u> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                         | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 457 614        | 531 455        |
| Övriga räntekostnader                   | 11 865         | 2 866          |
|                                         | <u>469 479</u> | <u>534 321</u> |

## Not 9 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 133 150 000        | 133 150 000        |
| -Årets anskaffningar                                  | 225 732            | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>133 375 732</b> | <b>133 150 000</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -8 554 115         | -7 184 930         |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 391 759         | -1 369 185         |
|                                                       | -9 945 874         | -8 554 115         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>123 429 858</b> | <b>124 595 885</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 70 000 000         | 70 000 000         |
| Byggnader - lokaler                                   | 1 808 000          | 1 808 000          |
|                                                       | 71 808 000         | 71 808 000         |
| Mark - bostäder                                       | 20 400 000         | 20 400 000         |
| Mark - lokaler                                        | -                  | -                  |
|                                                       | 20 400 000         | 20 400 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>92 208 000</b>  | <b>92 208 000</b>  |

## Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

|                   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 228        | 227        |
| Övriga fordringar | 0          | 1          |
|                   | <b>228</b> | <b>228</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 54 045        | 54 030         |
| Fastighetsförsäkring  | 28 800        | 26 060         |
| Övrigt                | 16 658        | 30 694         |
|                       | <b>99 503</b> | <b>110 784</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Marginalen Bank | 909 856          | 9 044 380        |
| SBAB            | 955 635          | 952 776          |
| Resurs Bank     | 909 359          | -7 236 021       |
|                 | <b>2 774 850</b> | <b>2 761 135</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | 2020-12-31       |
|------------------|------------|-------|------------|------------------|
| Swedbank Hypotek | 102874-2   | 1,19  | 2022-05-25 | 9 860 000        |
| Swedbank Hypotek | 104441-8   | 0,63  | 2024-12-22 | 9 000 000        |
| SBAB             | 30573986   | 0,81  | 2022-12-06 | 9 376 000        |
| SBAB             | 30777468   | 0,64  | 2023-02-14 | 8 500 000        |
| SBAB             | 31175178   | 0,57  | 2022-08-15 | 9 800 000        |
|                  |            |       |            | <hr/> 46 536 000 |

Nästa års beräknade amortering -198 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 338 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 45 546 000

### Fastighetsinteckningar

|                                                | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 50 500 000       | 50 500 000       |
| Varav obelånade                                | -                | -                |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <hr/> 50 500 000 | <hr/> 50 500 000 |

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | 2020-12-31           | 2019-12-31           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 198 000              | 198 000              |
|                                                                       | <hr/> <b>198 000</b> | <hr/> <b>198 000</b> |

### Not 15 Övriga skulder

|                             | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 9 800              | 8 400              |
|                             | <hr/> <b>9 800</b> | <hr/> <b>8 400</b> |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2020-12-31           | 2019-12-31           |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | -                    | 47 125               |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 356 892              | 328 399              |
| Upplupna räntekostnader                             | 25 006               | 61 301               |
| Upplupen el                                         | 19 539               | 21 421               |
| Upplupen värme                                      | 20 570               | 23 254               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 500               | 66 951               |
|                                                     | <hr/> <b>446 507</b> | <hr/> <b>548 451</b> |

Järfälla 2021-03-01



Lena Stålvant



Göran Thelin



Bo Gejdebäck



Sten Pernemark



Erik Glöersen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 30 mars 2021  
KPMG AB



Stina Pettersson  
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 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.

### 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.

SP

## 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 2020 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 30 mars 2021

KPMG AB



Stina Pettersson

Auktoriserad revisor

SP