

Årsredovisning för

Brf Entrétorget

769618-6233

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Entrétorget, 769618-6233, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf. Entrétorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019.

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. 2020-01-01 till och med 2020-12-31. 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 drift rapport 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 13.

Under året har föreningen amorterat 198 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I syfte att förbättra föreningens ekonomi har vi under året placerat överskottsmedel till ett flertal banker där vi får ränta. Detta kommer att öka våra intäkter framöver.

Vi har även bytt bank för ett lån och omsatt det i november 2019 där räntesatsen sjönk med 21 punkter vilket kommer att sänka föreningens räntekostnader.

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/m² boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2020 med en genomsnittlig årsavgift på 684 kr/m².

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 2019.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År Åtgärd

2016 Spolning av samtliga avloppsstammar inkl. stickledning till varje lägenhet

2017 OVK

2019 Byte av varmvattenmätare

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 215	4 140	4 120	4 043	3 977
Årets resultat, tkr	257	395	221	-147	-389
Fond för yttre underhåll, tkr	449	339	537	509	382
Belåning, kr/kvm totalyta	9 148	9 191	9 465	9 701	9 740
Räntekänslighet*	13	14	12	13	12
Soliditet, %	72	72	71	70	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	684	671	671	658	645
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	335	350	376	260	170

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 725 000	338 841	-1 303 963	394 715
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		110 612	284 102	-394 715
Årets resultat				256 520
	120 725 000	449 453	-1 019 861	256 520

Årets resultat uppvisar ett överskott på 257 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 9 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Lena Stålvant	Ordförande
Göran Thelin	Vice ordförande
Kjell Fält	Sekreterare
Sten Pernemark	Ledamot
Erik Glöersen	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Emma Johansson
Sofia Fagerstedt

Vid föreningsstämman avgick 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	
Anders Trawén	Sammanställande
Tung Nguyen	

Föreningens medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 109 medlemmar.
Under året har åtta (8) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2009
Stadgeändring gällande minsta andelsägende 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

Under året har JM åtgärdat garantianmälan för dagvattenavrinning från innergården samt en fuktskada på innervägg i garaget. Styrelsen följer löpande upp detta.
Fuktskador på nederdel av fasaden är däremot fortfarande ett problem då JM anser dessa vara obefintliga. Styrelsen har därför kontaktat RISE (Research Institutes of Sweden) för att låta utföra en professionell fuktmätning av fasaden under kv1 2020.

Uppföljning av problematiken med vakuum i toaletterna i 5st lägenheter i Maskinistvägen 1. Under året har inga ytterligare klagomål noterats.

Vår fastighet är försedd med ett system för fjärravläsning av åtgången av varmvatten till varje lägenhet. I princip fungerar detta så att det på varje lägenhets mätare för varmvatten sitter en s.k. radiopuck som kommunicerar med en centralenhet som sitter i trapphusen på varannan våning. Denna centralenhet fjärravläses av en entreprenör som, i sin tur, rapporterar resultatet för varje lägenhet till föreningens administrativa förvaltare för vidaredebitering till respektive lägenhetsinnehavare.

Dessa s.k. radiopuckar drivs av batterier som har en hållbarhet på 10 år och de går inte att återuppladda eller bytas ut utan att byta hela mätaren. I samband med att 10 år nu har uppnåtts så sade, vår entreprenör Minol, upp avtalet till 2019-12-31.

Styrelsen beslutade därmed att gå ut och göra en ny upphandling av ett helt nytt IMD-system (Individuell Mätning och Debitering) men, i princip, fungerande som det tidigare.

Styrelsen beslutade att acceptera en offert från en ny entreprenör vid namn Home Solutions och lät därmed installera detta under december månad. Det nya systemet är dessutom utbyggbart till ev. framtida individuella avläsningar av till exempel el, fjärrvärme och kallvatten etc. Home Solutions har dessutom ett inarbetat system för fjärravläsning och rapportering till vår administrativa förvaltare.

Under året så har föreningen låtit en oberoende entreprenör undersöka samt komma med åtgärdsförslag för de slamsamlingar i varmvattenfiltret som hela tiden måste rengöras. I undersökningen har ingått en analys av slammet som visar på vissa hälsovådliga ämnen vilket, i sig, kräver åtgärder.

Styrelsen har anmält detta till JM som garantiärende men då svar drar ut på tiden så kommer styrelsen, på rekommendation från jurist på Borätterna, ta juridisk hjälp från extern jurist.

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 4 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. Den 13 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. För detta har styrelsen beställt en fuktmätning av fasaden från RISE (Research Institutes of Sweden) att utföras under kv1.

Då agerande från JM, v.g. slambildningarna i varmvattenfiltret i UC, verkar utebli så kommer föreningen anlita extern juridisk hjälp för att komma till rätta med problemet. Oavsett utfall så kommer föreningen att åtgärda.

Det nya IMD-systemet som upphandlades för varmvattenmätning är försett med utbyggnadsmöjligheter till ytterligare mätningar. Styrelsen kommer därför att, under året, fortsätta detta och inkludera även IMD för lägenhetsel vilket innebär att det blir endast en nätanslutningskostnad för fastigheten istället för att varje lägenhet har en egen.

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 så utförs detta under januari månad.

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

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020	Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter och trapphus 8B
2020	Fuktmätning av fastighetens fasad utförs av RISE (Research Institutes of Sweden)
2020	Fortsatt utbyggnation av IMD-systemet att innefatta även el.
2020	Om inte JM tar på sig att åtgärda problematiken med slambildningar i varmvattenfiltret så måste föreningen bekosta detta.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 019 861
Årets resultat	256 521
	-763 340
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-763 340
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	77 004
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-127 175
Balanserat resultat efter disposition	-813 511
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	449 453
Årets förändring enligt ovanstående disposition	50 171
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	499 624

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 215 374	4 140 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 893 352	-1 796 254
Planerat underhåll	4	-77 004	-16 563
Övriga externa kostnader		-32 898	-12 819
Personalkostnader	5	-65 712	-63 609
Avskrivningar	6	-1 369 186	-1 369 186
Summa rörelsekostnader		-3 438 152	-3 258 431
Rörelseresultat		777 222	881 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 619	5 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-534 321	-491 884
Summa finansiella poster		-520 702	-486 860
Årets resultat		256 520	394 715

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	124 595 885	125 965 070
Mark		38 000 000	38 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		199 513	-
		<u>162 795 398</u>	<u>163 965 070</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>162 795 398</u>	<u>163 965 070</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 401	295
Avräkningskonto HSB		2 398 833	2 861 477
Övriga fordringar	10	228	9 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>110 784</u>	<u>86 355</u>
		2 514 246	2 957 139
<i>Kassa och bank</i>	12	<u>2 761 135</u>	<u>949 515</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 275 381</u>	<u>3 906 654</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>168 070 779</u>	<u>167 871 724</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 725 000	120 725 000
Fond för yttre underhåll		449 453	338 841
		<u>121 174 453</u>	<u>121 063 841</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 019 861	-1 303 963
Årets resultat		256 520	394 715
		<u>-763 341</u>	<u>-909 248</u>
Summa eget kapital		<u>120 411 112</u>	<u>120 154 593</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	46 536 000	46 753 500
		<u>46 536 000</u>	<u>46 753 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	198 000	198 000
Leverantörsskulder		306 766	36 049
Skatteskulder		62 050	123 365
Övriga skulder	15	8 400	10 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	548 451	595 418
		<u>1 123 667</u>	<u>963 631</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>168 070 779</u>	<u>167 871 724</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	256 520	394 715
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 369 186	1 369 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 625 706	1 763 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 751	-1 883
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	160 034	-96 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 765 989	1 665 287
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-199 513	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 513	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-217 500	-1 198 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 500	-1 198 000
Årets kassaflöde	1 348 976	467 287
Likvida medel vid årets början	3 810 992	3 343 705
Likvida medel vid årets slut	5 159 968	3 810 992
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 398 833	2 861 477
Kassa och bank	2 761 135	949 515
	5 159 968	3 810 992

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	År	Slutår
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

Av föreningens lån förfaller 27 300 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 481 308	3 413 112
Hysesintäkter lokaler	4 353	-
Hysesintäkter garage och p-platser	403 437	392 674
Intäkter vatten	98 793	98 953
Intäkter bredband	214 200	214 200
Övriga intäkter	13 283	21 067
	4 215 374	4 140 006
Avgår	4 215 374	4 140 006

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	141 036	116 238
Löpande underhåll	170 454	231 189
El	230 765	233 785
Uppvärmning	173 493	224 012
Vatten	133 860	132 029
Sophämtning	85 711	75 093
Fastighetsförsäkring	78 101	75 561
Städning	62 187	69 598
Förvaltningskostnader	193 896	184 038
Extern revision	16 875	16 968
Kabel-TV	216 066	220 167
Bredband	1 840	7 492
Fastighetsskatt	62 050	62 085
Vinterskötsel	39 469	29 250
Övrig drift	287 549	118 749
	1 893 352	1 796 254

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	35 447	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	3 846	-
Utfört underhåll mark	37 711	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	16 563
	77 004	16 563

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	55 000	55 000
Sociala kostnader	10 712	8 609
	65 712	63 609

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 369 186	1 369 186
	1 369 186	1 369 186

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	11 619	2 366
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 964	2 593
Övriga ränteintäkter	36	65
	13 619	5 024

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	531 455	490 801
Övriga räntekostnader	2 866	1 083
	534 321	491 884

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	133 150 000	133 150 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	133 150 000	133 150 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-7 184 930	-5 815 744
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 369 185	-1 369 186
	-8 554 115	-7 184 930

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

124 595 885 125 965 070

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	70 000 000	59 000 000
Byggnader - lokaler	1 808 000	1 529 000
	71 808 000	60 529 000

Mark - bostäder

20 400 000 16 600 000

Mark - lokaler

- -

20 400 000 16 600 000

Summa taxeringsvärde

92 208 000 77 129 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	227	113
Övriga fordringar	1	8 899
	228	9 012

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	54 030	54 014
Fastighetsförsäkring	26 060	25 981
Övrigt	30 694	6 360
	110 784	86 355

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Marginalen Bank	904 438	-
SBAB	952 776	949 515
Resurs Bank	903 921	-
	2 761 135	949 515

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	102874-2	1,19	2022-05-25	9 980 000	10 100 000
Swedbank Hypotek	104440-0	0,897	2020-01-28	9 800 000	9 800 000
Swedbank Hypotek	104441-8	1,22	2020-12-22	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek	104443-4	1,44	2020-02-24	8 500 000	8 500 000
SBAB	30573986	0,81	2022-12-06	9 454 000	9 551 500
				46 734 000	46 951 500

Nästa års beräknade amortering -198 000 -198 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 536 000 46 753 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 45 961 500

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	50 500 000	50 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	50 500 000	50 500 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	198 000	198 000
	198 000	198 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	8 400	10 799
	8 400	10 799

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	47 125	36 250
Förutbetalda hyror och avgifter	328 399	312 737
Upplupna räntekostnader	61 301	69 156
Upplupen el	21 421	23 493
Upplupen värme	23 254	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 951	153 782
	548 451	595 418

Järfälla 2020-02-17



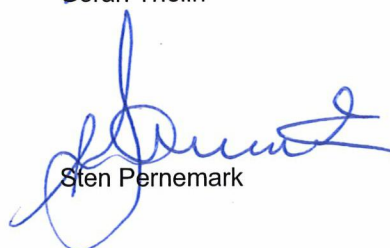
Lena Stålvant



Göran Thelin



Kjell Fält



Sten Pernemark



Erik Glöersen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-09



Jan-Ove Brandt
Auktiriserad revisor
KPMG AB



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 9 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor