

Årsredovisning för

HSB Brf Lilla Torget

769617-7067

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

90. R
100 111
100 111

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget, 769617-7067, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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 kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 maj 2008 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:52 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 8 december 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 555 m². Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 6 utomhus och 29 platser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga servitut

I fastigheten finns avtalsservitut för kraftledning i u-område, elledningar, gemensamma för fastigheter inom Kajen-området.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare är HSB (HSB Norra Stor-Stockholm) som sköter den rullande fastighetsskötseln och driften. Genom samfällighetsföreningen Kajen har föreningen vinterskötselavtal tecknat med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. För att sköta den egna trädgårdsanläggningen finns en trädgårdsgrupp bestående av boende i föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har som ekonomisk förvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm).

Fastighetsförvaltning

Föreningen har som fastighetsförvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm). För denna förvaltning har en långsiktig underhållsplan upprättats. Denna plan uppdateras regelbundet och utgör en grund i föreningens årliga budgetarbete.

90.
R
f
116

Ekonomi

Flerårsöversikt

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Det största lånet lades om i september till ett 6-årigt lån med 0,81% ränta.

Under året har föreningen amorterat 87 537 kr (86 048 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Utöver amortering enligt plan har en extra amortering på ca 390 000 kr gjorts i och med omläggning av lånet som nämns ovan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 %, fr.o.m. 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 746 kr/m².

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 120	2 106	2 067	2 075	2 045
Årets resultat, tkr	-318	-191	-225	-521	-156
Fond för yttre underhåll, tkr	444	285	311	370	321
Belåning, kr/kvm totalyta	9 204	9 392	9 426	9 460	9 544
Räntekänslighet*	12	13	13	13	13
Soliditet, %	73	72	72	72	72
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	746	739	724	710	710
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	206	228	249	146	247
El, värme, vatten kr/kvm och år	123	135	125	147	140

*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	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 560 000	42 950 000	285 289	-840 166	-190 620
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			158 658	-349 278	190 620
Årets resultat					-317 747
	21 560 000	42 950 000	443 947	-1 189 444	-317 747

Föreningen hade vid årets slut 45 (46) medlemmar.

Under året har 3 (0) bostadsrätter överlåtits.

90.
JR
Wo
fem

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ur vår underhållsplan har föreningen under året genomfört ett antal aktiviteter, såsom slipning/målning av förrådsgångar och barnvagnsrum och förebyggande underhåll av garaget. Vidare har nödbelysning monterats i förrådsgångarna.

En fasadundersökning har i februari genomförts av CondoConsult AB. Undersökningen har inte påvisat tecken på problem avseende enstegs-tätade fasader.

Trädgårdsgruppen har kallat och samordnat till vår- och höststädning, då vi gemensamt vårdat vår trädgårdsanläggning och utomhusmiljö. Vidare har gruppen kontinuerligt ombesörjt klippning av gräsmattor och skötsel av området.

Föreningen är fortfarande aktiv inom Grannsamverkan mot brott.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajen, som förvaltar gemensamhetsanläggning avseende körvägar, gång- och cykelvägar, belysning med tillhörande tekniska anläggningar och markparkering för gäster).

Föreningen är också medlem i Äppellunden i Bolinder Strand Samfällighetsförening, som sköter och förvaltar grönområdet Trädgården/Äppellunden.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Maria Tyrsing

Hans-Joachim Gräbe

Maria Gylte

Jörgen Ryman

Ulrica Nordqvist

Petra Andersson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman valdes att HSB genom Borevision utser revisorer.

Från föreningsstämman har föreningen även haft en boenderevisor: Håkan Simonsson

Valberedning

Vid stämman valdes ingen till ordförande/sammankallande i valberedningen.

Föreningens stadgar

HSB Normalstadgar antagna i oktober 2018

98.
R
116
gylte
all
pau

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 189 444
Årets resultat	-317 747
	-1 507 191
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 507 191
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	72 356
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-262 000
Balanserat resultat efter disposition	-1 696 835
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	443 947
Årets förändring enligt ovanstående disposition	189 644
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	633 591

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

90.
R
Mo
fett

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 119 779	2 105 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 098 853	-1 007 933
Planerat underhåll	4	-72 356	-1 650
Övriga externa kostnader		-17 765	-16 223
Personalkostnader	5	-55 854	-53 729
Avskrivningar	6	-771 535	-771 535
Summa rörelsekostnader		-2 016 363	-1 851 070
Rörelseresultat		103 416	254 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 491	2 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-423 654	-447 749
Summa finansiella poster		-421 163	-445 112
Årets resultat		-317 747	-190 620

R 90.
Mo ill
fina Hg.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	68 399 685	69 168 220
Mark		16 101 000	16 101 000
Inventarier	10	14 998	17 997
		<u>84 515 683</u>	<u>85 287 217</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 515 683</u>	<u>85 287 217</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250	70
Avräkningskonto HSB		2 276 451	2 988 184
Övriga fordringar	11	39 867	5 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 861	1
		<u>2 324 429</u>	<u>2 994 001</u>
<i>Kassa och bank</i>		609 370	-
Summa omsättningstillgångar		<u>2 933 799</u>	<u>2 994 001</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 449 482</u>	<u>88 281 218</u>

90.
R
W
H
H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 510 000	64 510 000
Fond för yttre underhåll		443 947	285 289
		<u>64 953 947</u>	<u>64 795 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 189 444	-840 166
Årets resultat		-317 747	-190 620
		<u>-1 507 191</u>	<u>-1 030 786</u>
Summa eget kapital		<u>63 446 756</u>	<u>63 764 503</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	23 385 057	23 910 595
		<u>23 385 057</u>	<u>23 910 595</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	132 000	86 275
Leverantörsskulder		66 384	79 548
Skatteskulder		70 842	67 590
Övriga skulder	15	17 825	7 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	330 618	365 527
		<u>617 669</u>	<u>606 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 449 482</u>	<u>88 281 218</u>

R 90.
Wo gyp.
100
fett

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 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	1,05	2108
Inventarier	Linjär	10	2024

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 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 procent. 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	1 906 932	1 887 960
Hysesintäkter garage och p-platser	212 300	217 600
Övriga intäkter	547	2
	2 119 779	2 105 562
Avgår	2 119 779	2 105 562

ad
R
No ill
föred
ggr

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	48 138	66 836
Löpande underhåll	180 046	119 406
El	132 770	119 646
Uppvärmning	120 223	161 769
Vatten	61 002	62 191
Sophämtning	53 002	49 240
Fastighetsförsäkring	26 983	29 178
Städning	64 273	62 727
Förvaltningskostnader	124 761	122 332
Extern revision	9 763	8 900
Kabel-TV	15 938	19 909
Fastighetsskatt	37 039	33 787
Övrig drift	224 915	152 012
	1 098 853	1 007 933

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	38 746	
Utfört underhåll mark	32 476	1 650
Utfört underhåll övrigt	1 134	
	72 356	1 650

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 000	40 000
Arvode föreningsvald revisor	1 800	1 800
Utbildning och konferenser	2 500	
Social kostnader	9 731	11 929
Medlemsaktiviteter	1 823	
	55 854	53 729

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	768 536	768 536
Inventarier	2 999	2 999
	771 535	771 535

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 491	2 553
Övriga ränteintäkter	-	84
	2 491	2 637

R. 20. 9/4. 11/11. 12/12. 13/12. 14/12. 15/12. 16/12. 17/12. 18/12. 19/12. 20/12. 21/12. 22/12. 23/12. 24/12. 25/12. 26/12. 27/12. 28/12. 29/12. 30/12. 31/12. 1/1. 2/1. 3/1. 4/1. 5/1. 6/1. 7/1. 8/1. 9/1. 10/1. 11/1. 12/1. 13/1. 14/1. 15/1. 16/1. 17/1. 18/1. 19/1. 20/1. 21/1. 22/1. 23/1. 24/1. 25/1. 26/1. 27/1. 28/1. 29/1. 30/1. 31/1. 1/2. 2/2. 3/2. 4/2. 5/2. 6/2. 7/2. 8/2. 9/2. 10/2. 11/2. 12/2. 13/2. 14/2. 15/2. 16/2. 17/2. 18/2. 19/2. 20/2. 21/2. 22/2. 23/2. 24/2. 25/2. 26/2. 27/2. 28/2. 29/2. 30/2. 31/2. 1/3. 2/3. 3/3. 4/3. 5/3. 6/3. 7/3. 8/3. 9/3. 10/3. 11/3. 12/3. 13/3. 14/3. 15/3. 16/3. 17/3. 18/3. 19/3. 20/3. 21/3. 22/3. 23/3. 24/3. 25/3. 26/3. 27/3. 28/3. 29/3. 30/3. 31/3. 1/4. 2/4. 3/4. 4/4. 5/4. 6/4. 7/4. 8/4. 9/4. 10/4. 11/4. 12/4. 13/4. 14/4. 15/4. 16/4. 17/4. 18/4. 19/4. 20/4. 21/4. 22/4. 23/4. 24/4. 25/4. 26/4. 27/4. 28/4. 29/4. 30/4. 31/4. 1/5. 2/5. 3/5. 4/5. 5/5. 6/5. 7/5. 8/5. 9/5. 10/5. 11/5. 12/5. 13/5. 14/5. 15/5. 16/5. 17/5. 18/5. 19/5. 20/5. 21/5. 22/5. 23/5. 24/5. 25/5. 26/5. 27/5. 28/5. 29/5. 30/5. 31/5. 1/6. 2/6. 3/6. 4/6. 5/6. 6/6. 7/6. 8/6. 9/6. 10/6. 11/6. 12/6. 13/6. 14/6. 15/6. 16/6. 17/6. 18/6. 19/6. 20/6. 21/6. 22/6. 23/6. 24/6. 25/6. 26/6. 27/6. 28/6. 29/6. 30/6. 31/6. 1/7. 2/7. 3/7. 4/7. 5/7. 6/7. 7/7. 8/7. 9/7. 10/7. 11/7. 12/7. 13/7. 14/7. 15/7. 16/7. 17/7. 18/7. 19/7. 20/7. 21/7. 22/7. 23/7. 24/7. 25/7. 26/7. 27/7. 28/7. 29/7. 30/7. 31/7. 1/8. 2/8. 3/8. 4/8. 5/8. 6/8. 7/8. 8/8. 9/8. 10/8. 11/8. 12/8. 13/8. 14/8. 15/8. 16/8. 17/8. 18/8. 19/8. 20/8. 21/8. 22/8. 23/8. 24/8. 25/8. 26/8. 27/8. 28/8. 29/8. 30/8. 31/8. 1/9. 2/9. 3/9. 4/9. 5/9. 6/9. 7/9. 8/9. 9/9. 10/9. 11/9. 12/9. 13/9. 14/9. 15/9. 16/9. 17/9. 18/9. 19/9. 20/9. 21/9. 22/9. 23/9. 24/9. 25/9. 26/9. 27/9. 28/9. 29/9. 30/9. 31/9. 1/10. 2/10. 3/10. 4/10. 5/10. 6/10. 7/10. 8/10. 9/10. 10/10. 11/10. 12/10. 13/10. 14/10. 15/10. 16/10. 17/10. 18/10. 19/10. 20/10. 21/10. 22/10. 23/10. 24/10. 25/10. 26/10. 27/10. 28/10. 29/10. 30/10. 31/10. 1/11. 2/11. 3/11. 4/11. 5/11. 6/11. 7/11. 8/11. 9/11. 10/11. 11/11. 12/11. 13/11. 14/11. 15/11. 16/11. 17/11. 18/11. 19/11. 20/11. 21/11. 22/11. 23/11. 24/11. 25/11. 26/11. 27/11. 28/11. 29/11. 30/11. 31/11. 1/12. 2/12. 3/12. 4/12. 5/12. 6/12. 7/12. 8/12. 9/12. 10/12. 11/12. 12/12. 13/12. 14/12. 15/12. 16/12. 17/12. 18/12. 19/12. 20/12. 21/12. 22/12. 23/12. 24/12. 25/12. 26/12. 27/12. 28/12. 29/12. 30/12. 31/12. 1/13. 2/13. 3/13. 4/13. 5/13. 6/13. 7/13. 8/13. 9/13. 10/13. 11/13. 12/13. 13/13. 14/13. 15/13. 16/13. 17/13. 18/13. 19/13. 20/13. 21/13. 22/13. 23/13. 24/13. 25/13. 26/13. 27/13. 28/13. 29/13. 30/13. 31/13. 1/14. 2/14. 3/14. 4/14. 5/14. 6/14. 7/14. 8/14. 9/14. 10/14. 11/14. 12/14. 13/14. 14/14. 15/14. 16/14. 17/14. 18/14. 19/14. 20/14. 21/14. 22/14. 23/14. 24/14. 25/14. 26/14. 27/14. 28/14. 29/14. 30/14. 31/14. 1/15. 2/15. 3/15. 4/15. 5/15. 6/15. 7/15. 8/15. 9/15. 10/15. 11/15. 12/15. 13/15. 14/15. 15/15. 16/15. 17/15. 18/15. 19/15. 20/15. 21/15. 22/15. 23/15. 24/15. 25/15. 26/15. 27/15. 28/15. 29/15. 30/15. 31/15. 1/16. 2/16. 3/16. 4/16. 5/16. 6/16. 7/16. 8/16. 9/16. 10/16. 11/16. 12/16. 13/16. 14/16. 15/16. 16/16. 17/16. 18/16. 19/16. 20/16. 21/16. 22/16. 23/16. 24/16. 25/16. 26/16. 27/16. 28/16. 29/16. 30/16. 31/16. 1/17. 2/17. 3/17. 4/17. 5/17. 6/17. 7/17. 8/17. 9/17. 10/17. 11/17. 12/17. 13/17. 14/17. 15/17. 16/17. 17/17. 18/17. 19/17. 20/17. 21/17. 22/17. 23/17. 24/17. 25/17. 26/17. 27/17. 28/17. 29/17. 30/17. 31/17. 1/18. 2/18. 3/18. 4/18. 5/18. 6/18. 7/18. 8/18. 9/18. 10/18. 11/18. 12/18. 13/18. 14/18. 15/18. 16/18. 17/18. 18/18. 19/18. 20/18. 21/18. 22/18. 23/18. 24/18. 25/18. 26/18. 27/18. 28/18. 29/18. 30/18. 31/18. 1/19. 2/19. 3/19. 4/19. 5/19. 6/19. 7/19. 8/19. 9/19. 10/19. 11/19. 12/19. 13/19. 14/19. 15/19. 16/19. 17/19. 18/19. 19/19. 20/19. 21/19. 22/19. 23/19. 24/19. 25/19. 26/19. 27/19. 28/19. 29/19. 30/19. 31/19. 1/20. 2/20. 3/20. 4/20. 5/20. 6/20. 7/20. 8/20. 9/20. 10/20. 11/20. 12/20. 13/20. 14/20. 15/20. 16/20. 17/20. 18/20. 19/20. 20/20. 21/20. 22/20. 23/20. 24/20. 25/20. 26/20. 27/20. 28/20. 29/20. 30/20. 31/20. 1/21. 2/21. 3/21. 4/21. 5/21. 6/21. 7/21. 8/21. 9/21. 10/21. 11/21. 12/21. 13/21. 14/21. 15/21. 16/21. 17/21. 18/21. 19/21. 20/21. 21/21. 22/21. 23/21. 24/21. 25/21. 26/21. 27/21. 28/21. 29/21. 30/21. 31/21. 1/22. 2/22. 3/22. 4/22. 5/22. 6/22. 7/22. 8/22. 9/22. 10/22. 11/22. 12/22. 13/22. 14/22. 15/22. 16/22. 17/22. 18/22. 19/22. 20/22. 21/22. 22/22. 23/22. 24/22. 25/22. 26/22. 27/22. 28/22. 29/22. 30/22. 31/22. 1/23. 2/23. 3/23. 4/23. 5/23. 6/23. 7/23. 8/23. 9/23. 10/23. 11/23. 12/23. 13/23. 14/23. 15/23. 16/23. 17/23. 18/23. 19/23. 20/23. 21/23. 22/23. 23/23. 24/23. 25/23. 26/23. 27/23. 28/23. 29/23. 30/23. 31/23. 1/24. 2/24. 3/24. 4/24. 5/24. 6/24. 7/24. 8/24. 9/24. 10/24. 11/24. 12/24. 13/24. 14/24. 15/24. 16/24. 17/24. 18/24. 19/24. 20/24. 21/24. 22/24. 23/24. 24/24. 25/24. 26/24. 27/24. 28/24. 29/24. 30/24. 31/24. 1/25. 2/25. 3/25. 4/25. 5/25. 6/25. 7/25. 8/25. 9/25. 10/25. 11/25. 12/25. 13/25. 14/25. 15/25. 16/25. 17/25. 18/25. 19/25. 20/25. 21/25. 22/25. 23/25. 24/25. 25/25. 26/25. 27/25. 28/25. 29/25. 30/25. 31/25. 1/26. 2/26. 3/26. 4/26. 5/26. 6/26. 7/26. 8/26. 9/26. 10/26. 11/26. 12/26. 13/26. 14/26. 15/26. 16/26. 17/26. 18/26. 19/26. 20/26. 21/26. 22/26. 23/26. 24/26. 25/26. 26/26. 27/26. 28/26. 29/26. 30/26. 31/26. 1/27. 2/27. 3/27. 4/27. 5/27. 6/27. 7/27. 8/27. 9/27. 10/27. 11/27. 12/27. 13/27. 14/27. 15/27. 16/27. 17/27. 18/27. 19/27. 20/27. 21/27. 22/27. 23/27. 24/27. 25/27. 26/27. 27/27. 28/27. 29/27. 30/27. 31/27. 1/28. 2/28. 3/28. 4/28. 5/28. 6/28. 7/28. 8/28. 9/28. 10/28. 11/28. 12/28. 13/28. 14/28. 15/28. 16/28. 17/28. 18/28. 19/28. 20/28. 21/28. 22/28. 23/28. 24/28. 25/28. 26/28. 27/28. 28/28. 29/28. 30/28. 31/28. 1/29. 2/29. 3/29. 4/29. 5/29. 6/29. 7/29. 8/29. 9/29. 10/29. 11/29. 12/29. 13/29. 14/29. 15/29. 16/29. 17/29. 18/29. 19/29. 20/29. 21/29. 22/29. 23/29. 24/29. 25/29. 26/29. 27/29. 28/29. 29/29. 30/29. 31/29. 1/30. 2/30. 3/30. 4/30. 5/30. 6/30. 7/30. 8/30. 9/30. 10/30. 11/30. 12/30. 13/30. 14/30. 15/30. 16/30. 17/30. 18/30. 19/30. 20/30. 21/30. 22/30. 23/30. 24/30. 25/30. 26/30. 27/30. 28/30. 29/30. 30/30. 31/30. 1/31. 2/31. 3/31. 4/31. 5/31. 6/31. 7/31. 8/31. 9/31. 10/31. 11/31. 12/31. 13/31. 14/31. 15/31. 16/31. 17/31. 18/31. 19/31. 20/31. 21/31. 22/31. 23/31. 24/31. 25/31. 26/31. 27/31. 28/31. 29/31. 30/31. 31/31. 1/32. 2/32. 3/32. 4/32. 5/32. 6/32. 7/32. 8/32. 9/32. 10/32. 11/32. 12/32. 13/32. 14/32. 15/32. 16/32. 17/32. 18/32. 19/32. 20/32. 21/32. 22/32. 23/32. 24/32. 25/32. 26/32. 27/32. 28/32. 29/32. 30/32. 31/32. 1/33. 2/33. 3/33. 4/33. 5/33. 6/33. 7/33. 8/33. 9/33. 10/33. 11/33. 12/33. 13/33. 14/33. 15/33. 16/33. 17/33. 18/33. 19/33. 20/33. 21/33. 22/33. 23/33. 24/33. 25/33. 26/33. 27/33. 28/33. 29/33. 30/33. 31/33. 1/34. 2/34. 3/34. 4/34. 5/34. 6/34. 7/34. 8/34. 9/34. 10/34. 11/34. 12/34. 13/34. 14/34. 15/34. 16/34. 17/34. 18/34. 19/34. 20/34. 21/34. 22/34. 23/34. 24/34. 25/34. 26/34. 27/34. 28/34. 29/34. 30/34. 31/34. 1/35. 2/35. 3/35. 4/35. 5/35. 6/35. 7/35. 8/35. 9/35. 10/35. 11/35. 12/35. 13/35. 14/35. 15/35. 16/35. 17/35. 18/35. 19/35. 20/35. 21/35. 22/35. 23/35. 24/35. 25/35. 26/35. 27/35. 28/35. 29/35. 30/35. 31/35. 1/36. 2/36. 3/36. 4/36. 5/36. 6/36. 7/36. 8/36. 9/36. 10/36. 11/36. 12/36. 13/36. 14/36. 15/36. 16/36. 17/36. 18/36. 19/36. 20/36. 21/36. 22/36. 23/36. 24/36. 25/36. 26/36. 27/36. 28/36. 29/36. 30/36. 31/36. 1/37. 2/37. 3/37. 4/37. 5/37. 6/37. 7/37. 8/37. 9/37. 10/37. 11/37. 12/37. 13/37. 14/37. 15/37. 16/37. 17/37. 18/37. 19/37. 20/37. 21/37. 22/37. 23/37. 24/37. 25/37. 26/37. 27/37. 28/37. 29/37. 30/37. 31/37. 1/38. 2/38. 3/38. 4/38. 5/38. 6/38. 7/38. 8/38. 9/38. 10/38. 11/38. 12/38. 13/38. 14/38. 15/38. 16/38. 17/38. 18/38. 19/38. 20/38. 21/38. 22/38. 23/38. 24/38. 25/38. 26/38. 27/38. 28/38. 29/38. 30/38. 31/38. 1/39. 2/39. 3/39. 4/39. 5/39. 6/39. 7/39. 8/39. 9/39. 10/39. 11/39. 12/39. 13/39. 14/39. 15/39. 16/39. 17/39. 18/39. 19/39. 20/39. 21/39. 22/39. 23/39. 24/39. 25/39. 26/39. 27/39. 28/39. 29/39. 30/39. 31/39. 1/40. 2/40. 3/40. 4/40. 5/40. 6/40. 7/40. 8/40. 9/40. 10/40. 11/40. 12/40. 13/40. 14/40. 15/40. 16/40. 17/40. 18/40. 19/40. 20/40. 21/40. 22/40. 23/40. 24/40. 25/40. 26/40. 27/40. 28/40. 29/40. 30/40. 31/40. 1/41. 2/41. 3/41. 4/41. 5/41. 6/41. 7/41. 8/41. 9/41. 10/41. 11/41. 12/41. 13/41. 14/41. 15/41. 16/41. 17/41. 18/41. 19/41. 20/41. 21/41. 22/41. 23/41. 24/41. 25/41. 26/41. 27/41. 28/41. 29/41. 30/41. 31/41. 1/42. 2/42. 3/42. 4/42. 5/42. 6/42. 7/42. 8/42. 9/42. 10/42. 11/42. 12/42. 13/42. 14/42. 15/42. 16/42. 17/42. 18/42. 19/42. 20/42. 21/42. 22/42. 23/42. 24/42. 25/42. 26/42. 27/42. 28/42. 29/42. 30/42. 31/42. 1/43. 2/43. 3/43. 4/43. 5/43. 6/43. 7/43. 8/43. 9/43. 10/43. 11/43. 12/43. 13/43. 14/43. 15/43. 16/43. 17/43. 18/43. 19/43. 20/43. 21/43. 22/43. 23/43. 24/43. 25/43. 26/43. 27/43. 28/43. 29/43. 30/43. 31/43. 1/44. 2/44. 3/44. 4/44. 5/44. 6/44. 7/44. 8/44. 9/44. 10/44. 11/44. 12/44. 13/44. 14/44. 15/44. 16/44. 17/44. 18/44. 19/44. 20/44. 21/44. 22/44. 23/44. 24/44. 25/44. 26/44. 27/44. 28/44. 29/44. 30/44. 31/44. 1/45. 2/45. 3/45. 4/45. 5/45. 6/45. 7/45. 8/45. 9/45. 10/45. 11/45. 12/45. 13/45. 14/45. 15/45. 16/45. 17/45. 18/45. 19/45. 20/45. 21/45. 22/45. 23/45. 24/45. 25/45. 26/45. 27/45. 28/45. 29/45. 30/45. 31/45. 1/46. 2/46. 3/46. 4/46. 5/46. 6/46. 7/46. 8/46. 9/46. 10/46. 11/46. 12/46. 13/46. 14/46. 15/46. 16/46. 17/46. 18/46. 19/46. 20/46. 21/46. 22/46. 23/46. 24/46. 25/46. 26/46. 27/46. 28/46. 29/46. 30/46. 31/46. 1/47. 2/47. 3/47. 4/47. 5/47. 6/47. 7/47. 8/47. 9/47. 10/47. 11/47. 12/47. 13/47. 14/47. 15/47. 16/47. 17/47. 18/47. 19/47. 20/47. 21/47. 22/47. 23/47. 24/47. 25/47. 26/47. 27/47. 28/47. 29/47. 30/47. 31/47. 1/48. 2/48. 3/48. 4/48. 5/48. 6/48. 7/48. 8/48. 9/48. 10/48. 11/48. 12/48. 13/48. 14/48. 15/48. 16/48. 17/48. 18/48. 19/48. 20/48. 21/48. 22/48. 23/48. 24/48. 25/48. 26/48. 27/48. 28/48. 29/48. 30/48. 31/48. 1/49. 2/49. 3/49. 4/49. 5/49. 6/49. 7/49. 8/49. 9/49. 10/49. 11/49. 12/49. 13/49. 14/49. 15/49. 16/49. 17/49. 18/49. 19/49. 20/49. 21/49. 22/49. 23/49. 24/49. 25/49. 26/49. 27/49. 28/49. 29/49. 30/49. 31/49. 1/50. 2/50. 3/50. 4/50. 5/50. 6/50. 7/50. 8/50. 9/50. 10/50. 11/50. 12/50. 13/50. 14/50. 15/50. 16/50. 17/50. 18/50. 19/50. 20/50. 21/50. 22/50. 23/50. 24/50. 25/50. 26/50. 27/50. 28/50. 29/50. 30/50. 31/50. 1/51. 2/51. 3/51. 4/51. 5/51. 6/51. 7/51. 8/51. 9/51. 10/51. 11/51. 12/51. 13/51. 14/51. 15/51. 16/51. 17/51. 18/51. 19/51. 20/51. 21/51. 22/51. 23/51. 24/51. 25/51. 26/51. 27/51. 28/51. 29/51. 30/51. 31/51. 1/52. 2/52. 3/52. 4/52

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	422 751	446 864
Övriga räntekostnader	903	885
	423 654	447 749

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	73 349 000	73 349 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	73 349 000	73 349 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 180 780	-3 412 244
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-768 535	-768 536
	-4 949 315	-4 180 780
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	68 399 685	69 168 220
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	32 000 000	28 000 000
Byggnader - lokaler	1 537 000	1 342 000
	33 537 000	29 342 000
Mark - bostäder	10 400 000	8 400 000
	10 400 000	8 400 000
Summa taxeringsvärde	43 937 000	37 742 000

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 995	29 995
	29 995	29 995
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 998	-8 999
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 000	-3 000
	-14 998	-11 999
Redovisat värde vid årets slut	14 997	17 996

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	35 672	1 550
Övriga kortfristiga fordringar	4 195	4 196
	39 867	5 746

Handwritten notes and signatures:
R. 90. Hg.
No ill
[Signature]

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	7 862	
	7 862	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	Belopp
Swedbank	2756495897	0,81	2025-09-25	9 495 541
Swedbank	2758830893	2,02	2021-06-23	6 330 000
Swedbank	2758830919	1,88	2023-09-25	7 691 516
				23 517 057

Nästa års beräknade amortering -132 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 385 057

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 857 057

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 000 000	25 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	25 000 000	25 000 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	132 000	86 275
	132 000	86 275

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Arbetsgivaravgift	8 825	
Övriga kortfristiga skulder	9 000	7 180
	17 825	7 180

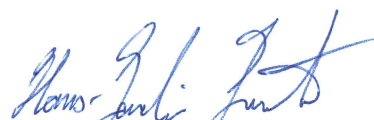
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	28 467	
Förutbetalda hyror och avgifter	174 799	173 435
Upplupna räntekostnader	85 019	107 835
Upplupen el	13 221	10 267
Upplupen värme	19 112	25 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	48 586
	330 618	365 527

*R 90. 11/12
2019
11/12
11/12*

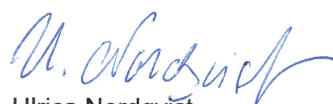
Järfälla 2020-03-19

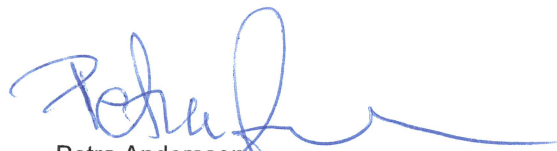

Anna Maria Tyrsing


Hans-Joachim Gräbe


Maria Gylte

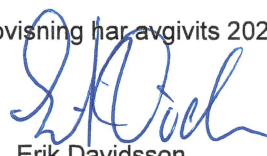

Jörgen Ryman


Ulrica Nordqvist


Petra Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-16..


Håkan Simonsson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand org.nr. 769617-7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en

rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Järfälla den 16 / 4 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor