

Årsredovisning 2019

1 januari – 31 december

Bostadsrättsföreningen Torget i Solna

Org nr 769606 - 9678

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-28 och gällande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen

äger och förvaltar fastigheten:	Ametisten 1 i Solna kommun Huvudstagatan 1 A – 1 E samt 3 A
är medlem i samfälligheterna	Centralgaragets Samfällighetsförening Busstorgets Samfällighetsförening

Centralgaragets Samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget (gemensamhetsanläggningen Ametisten ga:1) för Brf Torget i Solna, Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna samt Rodamco Garage AB.

Busstorgets Samfällighetsförening ansvarar för gemensamma tvättstugor, föreningslokal, cykel- och barnvagnsförråd, soprum, bredbandstjänster, kabelTV, vattenförsörjning, källarutrymmen/förråd, värmesystem, lokalgatan intill Huvudstagatan (ga:3) och parkanläggningar (ga:2) för Brf Torget i Solna, Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna, Brf Brinken i Solna samt enbart parkanläggningar för Solna stad (Ametistens äldreboende).

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av ett flerbostadshus med tillhörande lokaler och dess värdeår är 2002. Taxeringsvärde 2019 är 200 512 000 kr varav mark 93 512 000 kr. Inkluderas föreningens andel av garage är det totala taxeringsvärdet 204 354 000 kr. Garaget är en egen fastighet med ett taxeringsvärde på 17 000 000 kr där föreningens ägarandel är 113/500 eller 3 842 000 kr. Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt, har 4 kommersiella lokaler och 27 garageplatser till medlemmarna samt 41 platser på långtidskontrakt till Rodamco Garage AB. Det senare är uppsagt till kontraktets slutdatum den 31 oktober 2027. Byggrätt ovan mark uppgår till 7 460 kvm, byggnadens boyta är 5 968 kvm och lokalyta 412 kvm.

De 80 lägenheterna fördelar sig enligt följande:

5 st	5 rok	126 - 129 kvm
24 st	4 rok	98 - 116 kvm
3 st	3 rok	81 - 102 kvm
1 st	3 rmk	77 kvm
13 st	2 rok	53 - 78 kvm
23 st	2 rmk	50 - 67 kvm
1 st	1 rok	67 kvm
10 st	1 rmk	27 - 41 kvm

Handwritten signatures and initials:
gn, BH, J, GT, BS, DE

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

De viktigaste leverantörerna är:

- Norrenergi; fjärrkyla och fjärrvärme (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
- Janawik Bygg Resurs KB; städtjänster
- Kone AB; service- och jouravtal för hissar
- Vattenfall; elnäts- och el-leverantör
- Solna Vatten; vatten (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
- Suez Recycling AB; sophämtning (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
- Ownit Broadband AB; fibernät (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
- ComHem AB; kabelTV (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
- Swedbank; huvudbankförbindelse
- If; fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg
- Låspunkten AB; nyckelsystemen
- Valorem Bostadsrättsförvaltning; ekonomisk förvaltning
- NKG Tryggfastighet AB; teknisk förvaltning

Föreningen följer en underhållsplan.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av lokaler.

Föreningen tillämpar fr o m 2014 redovisningsprincipen K2, som är ett förenklat regelverk för mindre företag. Underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. Endast den del som förbättrar funktionen och på så sätt höjer värdet på byggnaden kan bokföras som tillgång och skrivas av på dess livslängd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det lägre resultatet 2019 jämfört med 2018 förklaras i huvudsak av högre kostnader för reparationer och underhåll samt kostnader direkt hänförliga till en enskild lokalhyresgäst.

Lokalhyresgästens hyresavtal blev uppsagt den 11 januari 2019 med omedelbart upphörande och avflyttning till följd av obetald hyra. En ansökan gjordes till tingsrätten om avhysning. Denna utmynnade i en så kallad tredskodom som innebär att avhysning skulle ske. En sådan genomfördes av Kronofogden i början av juni. Motparten ansökte dock till tingsrätten om så kallad återvinning. Detta innebär att fallet kommer att prövas av tingsrätten ännu en gång. Lokalen står vid räkenskapsårets slut outhyrd.

Periodiskt underhåll består främst av tak- och fasadarbeten kring delar av fastigheten. Kostnaderna för underhåll om 512 tkr (föreg. år 179 tkr) täcks i sin helhet av fonden för yttre underhåll, som uppgick till 1 849 tkr per 2019-12-31 (föreg. år 1 849 tkr).

Årsavgifterna för medlemmar har ej ändrats under 2019.

Amorteringar av lån har under 2019 gjorts med 500 tkr (föreg. år 1 000 tkr) varefter lånen uppgår till 54 500 tkr. Härav löper 5 500 tkr med rörlig ränta och övriga 49 000 tkr med bundna räntor mellan 0,9 % och 1,8 % med fördelning av räntebindning från 2020 till 2023. De likvida medlen ökade med 324 tkr till 3 149 tkr. Härutöver har föreningen en kontrakterad outnyttjad rörelsekredit (checkräkningskredit) på 1 000 tkr.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som 2019 uppgick till 1 377 kr/bostadsrätt. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen har inte haft några anställda.

Till styrelsen har utbetalats ett arvode om 130 tkr avseende 2018 (föreg. år 130 tkr) jämte sociala kostnader härför. Styrelsearvodet för 2019 kommer att utbetalas efter årsstämman i maj 2020.

Den diskussion som styrelsen inledde i slutet av 2018 med styrelsen för grannföreningen Brf Parken i Solna om ett eventuellt samgående har avslutats. Styrelserna i de båda föreningarna är eniga att för närvarande inte driva detta projekt vidare.

lv JH d Jf BE

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyreskontraktet med Rodamco Garage AB, som omfattar 41 garageplatser, sades upp av oss i januari 2020 för hyresgästens avflyttning den 31 oktober 2027.

Tingsrättens behandling av vår motparts, lokalhyresgästens, ansökan om återvinning bedöms tidigast äga rum kring halvårsskiftet 2020.

Styrelsen beslöt i februari om höjning av årsavgiften med 4 % från och med april 2020. Senaste höjning var 3% per april 2016.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits (föreg. år 6).

Antalet medlemmar vid årets början 110

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 8

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet medlemmar vid årets slut 112

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare. Fr o m 2018 har vidare en avgift uttagits vid andrahandsuthyrning. Denna administrativa avgift, också i enlighet med stadgarna, uppgår till 10 % av gällande prisbasbelopp per år beräknat proportionellt för hyresperioden.

Styrelse

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 hade följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Birgitta Ekelin	Ordförande
Sven-Olof Sköld	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Elisabeth Frisén	Sekreterare
Charlotte Ander	Ledamot
Lars Birkstedt	Ledamot
Christer Berg	Suppleant
Per-Åke Jägrén	Suppleant
Jonas Malmberg	Suppleant
Eva Wincent	Suppleant

Efter föreningsstämman 2019-05-22 var styrelsens sammansättning:

Namn	Uppdrag
Sven-Olof Sköld	Ordförande, ekonomiansvarig
Birgitta Ekelin	Vice ordförande
Elisabeth Frisén	Sekreterare
Lars Birkstedt	Ledamot
Eva Wincent	Ledamot
Christer Berg	Suppleant
Jasmina Golic	Suppleant
Per-Åke Jägrén	Suppleant
Jonas Malmberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året 2019 hållit 15 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Revisorer

Namn

Huvudansvarig

Focus Revision AB

Björn Sjödin, auktoriserad revisor

Valberedning

Namn

Uppdrag

Mikael Lind
Charlotte Ander

Sammanställande

FÖRLAGSINSATSER

I föreningens stadgar finns ej föreskrivet att kapital får tillskjutas genom särskilda insatser (förlagsinsatser).

FLERÅRSÖVERSIKT

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	tkr	5 552	5 551	5 443	5 424	5 414
Resultat före avskrivningar och finansiella poster	tkr	1 823	2 241	1 956	2 538	2 505
Räntekostnader	tkr	749	763	925	1 022	1 408
Resultat efter finansiella poster	tkr	-544	-139	-587	-103	-522
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta 1)	kr	632	632	632	627	613
Lån/kvm bostadsrättsyta 1)	kr	9 132	9 216	9 383	9 551	9 702
Soliditet 2)	%	70	70	69	69	69

1) Uppgifter enligt senaste fastighetstaxeringen, 5 968 kvm bostadsrättsyta och 6 380 kvm totalyta.

2) Soliditet: summa eget kapital/summa tillgångar.

h gf BE 30/11/15 CW

EGET KAPITAL

Belopp i kr

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	131 470 000	1 848 928	-2 253 165	-138 793
Avsättning till underhållsfond		179 040	-179 040	
Uttag från underhållsfond		-179 274	179 274	
Föregående års resultat			-138 793	138 793
Årets resultat				-544 410
Belopp vid årets utgång	131 470 000	1 848 694	-2 391 724	-544 410

RESULTATDISPOSITION

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 391 724
Årets resultat	-544 410
Totalt	-2 936 134
Avsättning till yttre underhållsfond	179 040
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-512 042
Balanseras i ny räkning	-2 603 132
Totalt	-2 936 134

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

Handwritten signatures and initials:
A large stylized 'L' or 'G' signature.
Below it, 'gf' and 'BE' with 'SS' and 'HJ' to the right.
At the bottom right, 'Cm'.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 552 337	5 550 615
Övriga rörelseintäkter		157 127	39 228
Summa rörelseintäkter		5 709 464	5 589 843
Fastighetskostnader			
Drifts - och underhållskostnader	3	-3 221 612	-2 972 950
Övriga externa kostnader	4	-509 732	-220 433
Personalkostnader och arvoden	5	-154 984	-154 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 624 104	-1 627 062
Summa fastighetskostnader		-5 510 432	-4 975 429
Rörelseresultat		199 032	614 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 752	9 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-749 194	-763 196
Summa finansiella poster		-743 442	-753 207
Resultat efter finansiella poster		-544 410	-138 793
Resultat före skatt		-544 410	-138 793
Årets resultat		-544 410	-138 793

Handwritten signatures and initials:
 ch
 94
 BE
 33

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	182 285 600	183 855 600
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	54 103
Summa materiella anläggningstillgångar		182 285 600	183 909 703
Summa anläggningstillgångar		182 285 600	183 909 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		145 451	368 709
Övriga fordringar (skattekonto)		359	221 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	613 560	377 787
Summa kortfristiga fordringar		759 370	967 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 148 601	2 824 676
Summa kassa och bank		3 148 601	2 824 676
Summa omsättningstillgångar		3 907 971	3 792 321
SUMMA TILLGÅNGAR		186 193 571	187 702 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		131 470 000	131 470 000
Fond för yttre underhåll		1 848 693	1 848 928
Summa bundet eget kapital		133 318 693	133 318 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 391 724	-2 253 165
Årets resultat		-544 410	-138 793
Summa fritt eget kapital		-2 936 134	-2 391 958
Summa eget kapital		130 382 559	130 926 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	54 500 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		54 500 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		344 985	343 078
Skatteskulder		33 369	246 073
Övriga skulder		117 835	326 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	814 823	859 745
Summa kortfristiga skulder		1 311 012	1 775 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 193 571	187 702 024

Handwritten signatures and initials:
 ch, ef, BE, GW, BS, BHT

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-544 410	-138 793
Avskrivningar	1 624 104	1 627 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 079 694	1 488 269
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	208 275	-4 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-464 044	-264 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 925	1 218 772
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	323 925	218 772
Likvida medel vid årets början	2 824 676	2 605 904
Likvida medel vid årets slut	3 148 601	2 824 676

Handwritten signatures and initials:
 ch, GW, JF, BE, AS, BH

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen utifrån föreningens stadgar eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omförling mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	5%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 768 900	3 768 900
Hysesintäkter garage, medlemmar	298 077	292 782
Hysesintäkter garage, externa hyresgäster	302 334	295 570
Hysesintäkter lokaler	1 018 909	1 017 930
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	25 573	35 059
Övriga avgifter och intäkter	138 544	140 374
Summa	5 552 337	5 550 615

Not 3 Drifts - och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	351 939	415 703
Löpande reparationer	329 032	236 010
Periodiskt underhåll	512 041	179 275
Fastighetsel	111 805	117 848
Fastighetskyla	30 178	49 704
Försäkringspremier	93 197	84 975
Samfällighetsavgifter	1 469 081	1 588 499
Kabel-tv och bredband	80 640	80 640
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	243 699	220 296
Summa	3 221 612	2 972 950

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele- och datakommunikation	9 276	8 629
Revisionsarvode	27 040	24 058
Ekonomisk förvaltning (avtal)	86 773	82 767
Övriga förvaltningskostnader	35 793	35 024
Administration	10 108	8 225
Självrisker vid skada	30 000	-
Kundförluster	108 797	-
Mäklrarvode och annonsering	10 000	-
Konsultarvode	-	4 935
Överlåtelse, pant- och andrahandsuthyrningsavgifter	14 652	12 158
Medlemsavgifter	6 840	11 735
Övriga kostnader	170 453	32 902
Summa	509 732	220 433

Handwritten signatures and initials:
 4
 gt
 Can
 BE
 BH
 ss

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	130 000	130 000
Sociala kostnader	24 984	24 984
Summa	154 984	154 984

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 570 000	1 570 000
Inventarier, verktyg och installationer	54 104	57 062
Summa	1 624 104	1 627 062

Not 7 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	742 940	758 623
Övriga räntekostnader	6 254	4 573
Summa	749 194	763 196

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	157 000 000	157 000 000
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	157 000 000	157 000 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 144 400	-15 574 400
-Årets avskrivningar	-1 570 000	-1 570 000
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 714 400	-17 144 400
-Ackumulerade anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Redovisat restvärde vid årets slut	182 285 600	183 855 600

[Handwritten signatures and initials]

Taxeringsvärde: bostäder och lokaler

Taxeringsvärde byggnad	107 000 000	95 800 000
Taxeringsvärde mark	93 512 000	57 008 000

Summa **200 512 000** **152 808 000**

Taxeringsvärde bostäder	191 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde lokaler	9 512 000	7 808 000

Summa **200 512 000** **152 808 000**

Taxeringsvärde: parkeringshus/garage

Taxeringsvärde för gemensamhetsanläggningen Ametisten ga:1	17 000 000	15 600 000
--	------------	------------

Föreningens andel 22,6%	3 842 000	3 525 600
-------------------------	-----------	-----------

Betr gemensamhetsanläggningen Ametisten ga:1 se även "Allmänt om verksamheten", sid 2

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	422 182	422 182
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	422 182	422 182
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-368 079	-311 017
-Årets avskrivning	-54 103	-57 062
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-422 182	-368 079
Redovisat värde vid årets slut	-	54 103

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	31 363	30 471
Ekonomisk förvaltning	22 341	21 693
Samfällighetsavgifter	414 235	289 340
Bostadsrätterna	6 970	6 840
Bredband	20 160	20 160
Övriga interimfordringar	118 491	9 283
Summa	613 560	377 787

[Handwritten signatures and initials]

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1 601 087	1 282 459
SBAB, sparkonto	1 547 514	1 542 217
Summa	3 148 601	2 824 676

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats % 2019-12-31	Räntesats % 2018-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank	0,910	1,060	2023-05-25	14 000 000	14 000 000
Swedbank	1,360	1,360	2021-09-24	12 500 000	12 500 000
Swedbank	1,610	1,610	2020-12-22	13 500 000	13 500 000
Swedbank	0,720	1,113	rörlig, 3 mån	5 500 000	6 000 000
Swedbank	1,812	1,812	2022-08-25	9 000 000	9 000 000
Summa				54 500 000	55 000 000
Swedbank, ej nyttjad kontokredit				1 000 000	1 000 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	69 870 000	69 870 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	512 117	579 435
Upplupen ränta	85 028	85 429
Styrelsearvoden och sociala kostnader	164 066	155 000
Fastighetsel	8 968	9 381
Revisionsarvode	24 520	22 000
Årsredovisning	10 500	8 500
Övriga interimfordringar	9 624	-
Summa	814 823	859 745

Handwritten signatures and initials:
 JH, BE, Zelt, BS, GW

Underskrifter

Solna den 27 april, 2020



Sven-Olof Sköld
Ordförande, ekonomiansvarig



Birgitta Ekelin
Vice ordförande



Elisabeth Frisén
Sekreterare

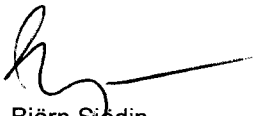


Lars Birkstedt
Ledamot



Eva Wincent
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2020



Björn Sjodin
auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torget i Solna
Org.nr. 769606-9678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torget i Solna för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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:

bs

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torget i Solna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

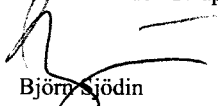
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2020


Björn Sjödén
Auktoriserad revisor