



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
TorgEtt



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TorgEtt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia GA:1. Föreningens andel är 2,37 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Bengt Nilsson	Ordförande
Mariann Frank	Ledamot
Stefan Jönsson	Ledamot
Patrik Sommar	Ledamot

Robert Höglund	Suppleant	fram till 2020-12-31
Anders Strandberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO	Ordinarie Extern	Huvudansvarig: Sebastian Schelander
-----	------------------	-------------------------------------

Valberedning

Veronica Jubner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålen 4	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

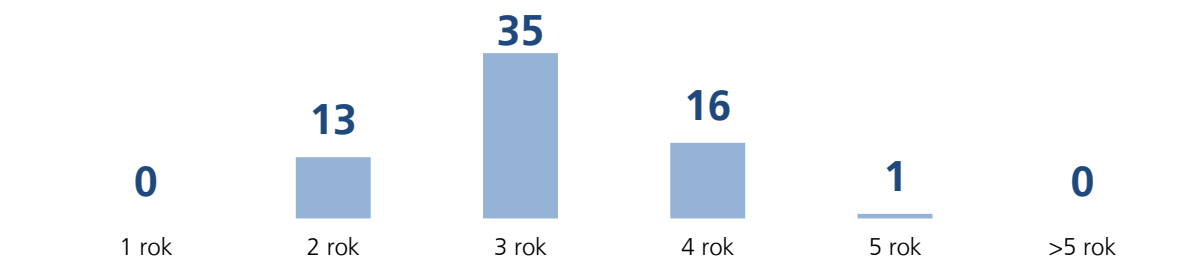
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 835 m², varav 5 228 m² utgör lägenhetsyta och 1 607 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cafe	48 m ²	2023-10-01
Livsmedelsaffär	482 m ²	2023-09-30
Skrädderi/kemtvättsinlämning	45 m ²	2021-10-01
Kyrklig verksamhet	72 m ²	2025-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2021	Enligt underhållsplan
Rensning Imkanaler	2021	I samband med OVK
OVK	2021	Obligatorisk

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

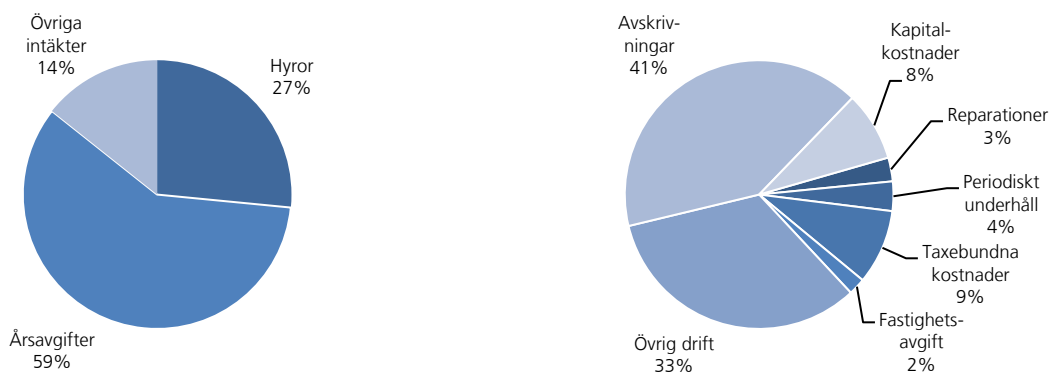
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	JM@Home AB
Parkeringsförvaltning	Aimo Park
Städning av trappor och allmänna ytor	Proaktiv Clean AB
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Veterankraft
Service av entré portar	Preconal

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 664 507	1 579 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 902 872	5 842 342
Finansiella intäkter	17	186
Ökning av kortfristiga skulder	95 108	5 783
	5 997 997	5 848 310
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 534 842	2 658 205
Finansiella kostnader	420 252	529 055
Ökning av materiella anläggningstillgångar	69 047	0
Ökning av kortfristiga fordringar	174 756	8 776
Minskning av långfristiga skulder	2 560 000	2 567 750
	5 758 897	5 763 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 903 607	1 664 507
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	239 100	84 525

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har installerat 10 stycken ladd platser i garaget.

Bytt revisionsfirma enligt beslut på årsstämma.

Upphandlat ny tekniskförvaltare.

Omförhandlat ett av föreningens lån till fördelaktig ränta.

Startat radonmätning i november.

Monterat finfilter på värmesystemet för att öka systemets livslängd, samt byte av köldmedia i värmeåtervinningssystem. Även Värmesystemets två värmeväxlare har rengjorts.

Sommarens vattenläcka i förrådet åtgärdat.

Sushilokalen (café) är överlåtten till ICA.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Hyresrabatt har givits under året med ca 31 000:- och föreningen har fått statligt stöd på ca 4 000:-.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten och el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	668	667	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 674	12 163	12 654	13 170
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	26	30
Värmekostnad/m ² totalyta	23	54	50	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	77	101	107
Soliditet (%)	74	73	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	900	612	560	334
Nettoomsättning (tkr)	5 784	5 841	5 717	5 613

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m² bostäder och 1 607 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 045 000	0	0	122 045 000
Upplåtelseavgifter	49 995 000	0	0	49 995 000
Fond för yttre underhåll	1 218 923	467 957	0	750 966
S:a bundet eget kapital	173 258 923	467 957	0	172 790 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	525 576	-467 957	611 964	381 569
Årets resultat	900 271	900 271	-611 964	611 964
S:a fritt eget kapital	1 425 847	432 314	0	993 533
S:a eget kapital	174 684 770	900 271	0	173 784 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	900 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	993 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-467 957
summa balanserat resultat	1 425 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 409
att i ny räkning överförs	1 488 256

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 784 048	5 841 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 824	1 039
Summa rörelseintäkter		5 902 872	5 842 342
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 185 936	-2 188 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 669	-345 158
Personalkostnader	Not 6	-77 238	-124 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 047 523	-2 043 304
Summa rörelsekostnader		-4 582 366	-4 701 509
RÖRELSERESULTAT		1 320 506	1 140 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 252	-529 055
Summa finansiella poster		-420 235	-528 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		900 271	611 964
ÅRETS RESULTAT		900 271	611 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	234 533 959	236 512 436
Summa materiella anläggningstillgångar		234 533 959	236 512 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 533 959	236 512 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		158 559	8 636
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 009 692	1 777 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	225 386	193 475
Summa kortfristiga fordringar		2 393 637	1 979 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 393 637	1 979 781
SUMMA TILLGÅNGAR		236 927 596	238 492 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 218 923	750 966
Summa bundet eget kapital		173 258 923	172 790 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		525 576	381 569
Årets resultat		900 271	611 964
Summa fritt eget kapital		1 425 847	993 533
SUMMA EGET KAPITAL		174 684 770	173 784 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 000 000	63 230 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	63 230 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 030 000	360 000
Leverantörsskulder		118 309	154 245
Skatteskulder		210 620	214 380
Övriga skulder		178 025	161 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	705 872	587 573
Summa kortfristiga skulder		46 242 826	1 477 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 927 596	238 492 217

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	15 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	3 490 884	3 490 884
	Hyror lokaler momspliktiga	1 360 411	1 347 085
	Hyror lokaler	206 160	203 100
	Bredbandsintäkter	171 600	171 600
	Hyesrabatt	-31 022	0
	Varmvattenintäkter	48 795	119 122
	Elintäkter laddstolpe moms	3 364	0
	Parkering	509 850	478 888
	Avgift andrahandsuthyrning	7 747	10 104
	Gästlägenhet	16 250	20 500
	Öresutjämning	10	20
		5 784 048	5 841 303

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	1 039
	Extra statligt stöd	3 746	0
	Övriga erhållna bidrag	115 078	0
		118 824	1 039

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 083	97 899
	Fastighetsskötsel beställning	8 035	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 050	11 494
	Snöröjning/sandning	919	5 351
	Städning entreprenad	119 708	106 511
	Städning enligt beställning	0	10 391
	Mattvätt/Hyrmattor	32 039	31 810
	Hissbesiktning	5 519	0
	Myndighetstillsyn	11 273	7 080
	Gemensamma utrymmen	17 821	0
	Gård	0	11 514
	Serviceavtal	73 600	48 825
	Förbrukningsmateriel	28 029	56 929
	Störningsjour och larm	0	3 520
	Brandskydd	6 091	0
		409 169	391 325
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 539	0
	Lokaler	5 063	17 698
	Sophantering/återvinning	0	30 578
	Entré/trapphus	39 581	0
	Lås	16 163	12 826
	VVS	13 483	16 440
	Värmeanläggning/undercentral	52 852	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	415	0
	Hiss	0	52 757
	Garage/parkering	1 843	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 164	0
		141 103	130 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	62 409	27 375
	Elinstallationer	115 078	0
		177 486	27 375
	Taxebundna kostnader		
	El	209 488	219 516
	Värme	155 779	368 317
	Vatten	82 225	78 702
	Sophämtning/renhållning	1 079	0
		448 571	666 535
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 345	16 249
	Tomträttsavgäld	773 900	773 900
	Samfällighetsavgift	86 051	77 978
		904 296	868 127
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 310	105 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 185 936	2 188 972

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	863	0
	Tele- och datakommunikation	172 318	171 835
	Juridiska åtgärder	5 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	765
	Revisionsarvode extern revisor	26 310	48 973
	Föreningskostnader	429	398
	Fritids- och trivselkostnader	0	315
	Förvaltningsarvode	54 629	53 810
	Administration	1 682	4 458
	Konsultarvode	3 359	58 155
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
		271 669	345 158
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	86 667
	Sociala kostnader	15 238	37 408
		77 238	124 075
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 043 304	2 043 304
	Förbättringar	4 220	0
		2 047 523	2 043 304
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 182 000	245 182 000
	Nyanskaffningar	69 047	0
	Utgående anskaffningsvärde	245 251 047	245 182 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 669 564	-6 626 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 047 523	-2 043 304
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 717 087	-8 669 564
	Planenligt restvärde vid årets slut	234 533 959	236 512 436
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 200 000	111 200 000
	Taxeringsvärde mark	59 331 000	59 331 000
		170 531 000	170 531 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 000 000	160 000 000
	Lokaler	10 531 000	10 531 000
		170 531 000	170 531 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	105 660	112 738
	Klientmedel hos SBC	1 903 607	1 664 507
	Fordringar	425	425
		2 009 692	1 777 670

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalad tomträttsavgäld	193 475	193 475
	Tele och datakommunikation	31 911	0
		225 386	193 475

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	750 966	587 410
	Reservering enligt stadgar	467 957	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-13 444
	Vid årets slut	1 218 923	750 966

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,344 %	13 800 000	16 000 000	2021-09-10
	Nordea	0,480 %	16 000 000	16 000 000	2022-08-17
	Nordea	0,420 %	16 200 000	16 200 000	2021-09-09
	Handelsbanken	1,070 %	15 030 000	15 390 000	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		61 030 000	63 590 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 030 000	-360 000	
			16 000 000	63 230 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 230 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 200 000	73 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	65 000	65 000
	Sociala avgifter	20 423	20 423
	Ränta	12 795	17 159
	Avgifter och hyror	516 267	484 991
	Justering felbokning 2021	91 387	0
		705 872	587 573

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av ny fastighetsförsäkring sker i januari 2021.

Upphandling av nya städtjänster ska vara klart i februari 2021.

Radonmätning slutförs.

OVK ska upphandlas.

Gör om fettavskiljarrummet för Caféverksamheten till städförråd för kommande städfirma.

Armaturer i garage och förråd ska bytas till Led.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Bengt Nilsson
Ordförande

Mariann Frank
Ledamot

Stefan Jönsson
Ledamot

Patrik Sommar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	By1QiLfOu-Hyd7oIMd_
Document	Årsredovisning 2020 - Brf TorgEtt.pdf
Pages	16
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Bengt Sture Nilsson	benganilsson@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Adèle Mariann Frank	mariannefrank@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Stefan Jönsson	jonsson.stefan61@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Patrik Sommar	patrik.sommar@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to mariannefrank@hotmail.com
2021-05-07 08:19:01 CEST,

E-mail invitation sent to benganilsson@telia.com
2021-05-07 08:19:01 CEST,

E-mail invitation sent to patrik.sommar@gmail.com
2021-05-07 08:19:01 CEST,

E-mail invitation sent to jonsson.stefan61@gmail.com
2021-05-07 08:19:01 CEST,

Clicked invitation link Patrik Sommar
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-07 08:20:58 CEST,IP address: 80.217.205.84

Document viewed by Patrik Sommar
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-07 08:23:20 CEST,IP address: 80.217.205.84

Document signed by PATRIK SOMMAR
Birth date: 1985/05/05,2021-05-07 08:24:05 CEST,

Clicked invitation link Adèle Mariann Frank
Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; RMX2030 Build/PKQ1.190616.001; ww) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-05-07 08:54:24 CEST,IP address: 78.72.172.153

Clicked invitation link Stefan Jönsson
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-07 08:54:30 CEST,IP address: 81.224.129.85

Document viewed by Adèle Mariann Frank
Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; RMX2030 Build/PKQ1.190616.001; ww) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-05-07 08:56:14 CEST,IP address: 78.72.172.153

Document viewed by Stefan Jönsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-05-07 08:56:21 CEST,IP address: 81.224.129.85

Document signed by Adèle Mariann Frank

Birth date: 1945/01/09,2021-05-07 08:56:52 CEST,

Document signed by Stefan Jönsson

Birth date: 1961/03/07,2021-05-07 08:57:29 CEST,

Clicked invitation link Bengt Sture Nilsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-05-07 09:05:00 CEST,IP address: 78.77.212.191

Document viewed by Bengt Sture Nilsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-05-07 09:06:19 CEST,IP address: 78.77.212.191

E-mail invitation sent to bengnilsson@telia.com

2021-05-07 09:06:19 CEST,

E-mail invitation sent to mariannefrank@hotmail.com

2021-05-07 09:06:19 CEST,

E-mail invitation sent to jonsson.stefan61@gmail.com

2021-05-07 09:06:19 CEST,

E-mail invitation sent to patrik.sommar@gmail.com

2021-05-07 09:06:19 CEST,

Document signed by Bengt Sture Nilsson

Birth date: 1962/04/28,2021-05-07 09:07:03 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TorgEtt
Org.nr. 769625-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	r1-9ztz_d-ByM5MFM_d
Document	Årsredovisning och revisionsberättelse 2020 - Brf TorgEtt.pdf
Pages	20
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	-----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se
2021-05-07 11:04:33 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-07 12:39:29 CEST,IP address: 81.229.123.212

Document viewed by Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-07 12:39:29 CEST,IP address: 81.229.123.212

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander
Birth date: 1992/01/02,2021-05-07 12:47:28 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se