

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torget 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

---

### 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Större underhåll kommer inte att ske de närmaste åren beträffande byggnaderna.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-03-10.

##### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Torget 6, Stockholm kommun

Fastighet utgörs av två byggnader. Boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 287 kvm. Markyta uppgår till 553 kvm. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna.

**Lägenheter**

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt. Antal medlemmar 7. En bostadsrätt har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå högst till 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

**Styrelse**

Enligt föreningsstadgar ska styrelsen bestå av lägst tre högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har under år 2016 haft följande styrelsesammansättning:

Anders Lorenzon	Ledamot	Ordförande
Svetlana Machtchenko	Ledamot	
Hanna Harmgardt	Ledamot	avgått
Linus Wedin	Ledamot	
André Lassus	Suppleant	

**Revisor**

Svetlana Ezus	Intern
---------------	--------

**Förvaltning**

Föreningen har följande avtal:

Vatten/avlopp	Stockholms Vatten
El/uppvärmning	Skellefteå Kraft
Sophämtning	Stockholms Vatten
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Finansiering	Handelsbanken

**Föreningens ekonomi**

Enligt gällande regler för nybyggda fastigheter erlägger föreningen halv fastighetsskatt

fr.o.m. 2012 t.o.m. 2016/2017.

KASSAFLÖDE: 1 JANUARI-31 DECEMBER

	<b>2017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>450 526</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelsens intäkter	219 584
Finansiella intäkter	0
Minskning korta fordringar	2 303
Ökning av korta skulder	5 553
Ökning av föreningens lån	0
	<b>677 966</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	133 535
Finansiella kostnader	68 779
Investeringar i fastigheten	230 266
Minskning av föreningens lån	0
Minskning av korta skulder	0
	<b>432 580</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>245 387</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>205 139</b>

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Justering av stenläggning samt sandning har genomförts i våras. Ny gräsmattan är på plats. På baksidan av huset platserades kantstenar som avskiljare mellan gräsmattan och backen mot Spira. Framför förrådet har föreningen lagt stenplattor. Trappor på både sidor av Brandstationen renoverades och målades. Flaggan på Brandstationens torn fastmonterades.

#### Händelser efter åretsslut

Föreningen planerar att fortsätta med gårdsunderhåll 2018–2019.

#### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-25 877,69
Balanserat resultat före reservering till yttre fond	-265 227,07
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 909,00
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	15 722,30
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-288 291,46</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-288 291,46</b>
----------------------------------	--------------------

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

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>5 742 811</u>	<u>5 555 694</u>
		<b>5 742 811</b>	<b>5 555 694</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 742 811</b>	<b>5 555 694</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordran avgifter		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	2 575	4 878
		<u>2 575</u>	<u>4 878</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>247 962</b>	<b>455 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 990 773</b>	<b>6 011 098</b>
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 5			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 625 000	2 625 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	136 775	139 588
		<u>2 761 775</u>	<u>2 764 588</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-262 414	-273 367
Årets resultat		-25 878	8 140
		<u>-288 292</u>	<u>-265 227</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 473 483</b>	<b>2 499 361</b>

		2017-12-31	2016-12-31
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	3 473 677	3 473 677
		<u>3 473 677</u>	<u>3 473 677</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skatteskulder		15 345	9 157
Upplupna kostnader	Not 8	8 976	6 000
Deposition lgh 4		4 959	4 959
Förutbetalda avgifter och hyror		14 333	17 944
		<u>43 613</u>	<u>38 060</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 990 773</b>	<b>6 011 098</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		4 653 000	4 653 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

RESULTATRÄKNING		2017	2016
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	Not 1	215 328	214 534
Övriga intäkter		4 256	0
		<b>219 584</b>	<b>214 534</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer	Not 2	- 1 428	- 1 531
Driftskostnader		-93 337	-82 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-38 770	-27 425
Avskrivningar		-43 148	-36 608
		<b>-176 683</b>	<b>-148 439</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>42 901</b>	<b>66 095</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Skatteränta		-28	-30
Räntekostnader		-67 883	-57 568
Övriga fin. kostnader		-868	-357
		<b>-68 751</b>	<b>-57 955</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-25 878</b>	<b>8 140</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-25 878</b>	<b>8 140</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %
Gård	2-10,00 %	10,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Not 1**

RÖRELSENS INTÄKTER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	215 328	214 534
Övriga intäkter	4 256	0
	<b>219 584</b>	<b>214 534</b>

**Not 2****RÖRELSENS KOSTNADER****Taxebundna kostnader**

EI	35 766	32 157
Vatten	17 239	15 989
Sophämtning	2 913	2 736
Kabel-TV och Bredband	18 097	18 412
	<b>74 015</b>	<b>69 294</b>

**Reparationer**

	1 428	1 531
	1 428	1 531

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	10 029	7 529
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 293	6 052
Förbrukningsmaterial	2 633	2 776
Elinstallationer	3 874	0
Mark, gård, utemiljö	17 835	3 815
VVS	6 046	10 000
	<u>49 710</u>	<u>30 172</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Avgift Bostadsrätterna	1 120	1 120
Konsultarvode	0	3 031
Kortidsinventarier	3 460	573
Myndighetstillsyn	1 665	4 860
Förseningskostnader	886	
Administration/kontokortsavgifter	1 250	1 250
	<u>8 381</u>	<u>10 834</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	23 726	23 726
Avskrivning förbättringar	5 530	5 530
Avskrivning gård	8 294	1 754
Avskrivning inventarier	5 598	5 598
	<u>43 148</u>	<u>36 608</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>176 683</b>	<b>124 590</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 879 805	5 778 136
Årets anskaffningar	230 266	101 669
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>6 110 071</u>	<u>5 879 805</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-324 111	-287 503
Årets avskrivningar enligt plan	-43 148	-36 608
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-367 259</u>	<u>-324 111</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 742 812</b>	<b>5 490 633</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	837 375	837 375

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	3 540 000	3 540 000
Taxeringsvärde mark	1 094 000	1 094 000
	<b>4 634 000</b>	<b>4 634 000</b>

Bostäder	<b>4 634 000</b>	<b>4 634 000</b>
	<b>4 634 000</b>	<b>4 634 000</b>

**Not 4****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	2 575	4 878

**Not 5****EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 625 000		0	2 625 000
Fond för yttre underhåll Not 6	136 775	-2 813	0	139 588
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 761 775</b>	<b>-2 813</b>	<b>0</b>	<b>2 764 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-262 414	2 813	8 140	-273 367
Årets resultat	-25 878	-25 878	-8 140	8 140
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-288 292</b>	<b>-25 878</b>	<b>0</b>	<b>-265 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 473 483</b>	<b>-25 878</b>	<b>0</b>	<b>2 499 361</b>

**Not 6****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vid årets början	139 588	125 686
Reservering enligt stadgar	12 909	13 902
lanspråktagande	-15 722	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>136 775</b>	<b>139 588</b>

**Not 7****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	1,90 %	1 004 513	1 004 513	2018-02-09
Stadshypotek AB	1,90 %	1 104 509	1 104 509	2018-02-09
Stadshypotek AB	1,90 %	1 014 655	1 014 655	2018-02-09
Stadshypotek AB	1,78 %	100 000	100 000	2018-03-20
Stadshypotek AB	1,80 %	350 000		2018-04-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 473 677</b>	<b>3 123 677</b>	

**Not 8**

## UPPLUPNA KOSTNADER

	2017-12-31	2016-12-31
Låneräntor	8 298	6 000
Sophämtning	678	0
	<u>8 976</u>	<u>6 000</u>

## Spånga 2018



Anders Lorenzon

Ordförande



Svetlana Machtchenko

Ledamot



Linus Wedin

Ledamot



Svetlana Ezus

Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torget 6, org.nr 769614-0438

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torget 6 för år 2017.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Mitt mål att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Torget 6 finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torget 6 för 2017.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot förening.

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

#### *Uttalanden*

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

Spånga den 25 maj 2018



Svetlana Jezus  
Intern revisor