

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torget 6

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

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. Inga bostadsrätter har överlåtit 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 2019 haft följande styrelsesammansättning:

Anders Lorenzon	Ledamot	Ordförande
Svetlana Machtchenko	Ledamot	Kassör
Emma Righard	Ledamot	
Linus Wedin	Ledamot	
Birger Righard	Suppleant	
Nima Yahyapour	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

Föreningen har en god likviditet och en låg belåningsgrad.

Föreningens ansamlade förlust består av bokföringsmässiga avskrivningar och reserveringar till fond för yttre underhåll. Dessa poster påverkar resultatet men påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLÖDE: 1 JANUARI-31 DECEMBER

	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	269 036
INBETALNINGAR	
Rörelsens intäkter	221 828
Finansiella intäkter	0
Minskning/ökning korta fordringar	-313
Ökning av korta skulder	2001
Ökning av föreningens lån	0
	223 516
UTBETALNINGAR	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	144 631
Finansiella kostnader	68 426
Investeringar i fastigheten	13 294
Minskning av föreningens lån	0
Minskning av korta skulder	0
	226 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	266 201
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 835

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Utetrappan till ena av byggnader renoverades och målades. Muren vid Brandstationen spacklades och målades. Altan och samtliga utetrappor oljades. Utemöbler ommålades. Tujahäck och gräsmatta gödslades. Ett träd mot Spira sågades ner och kördes till återvinningsstation.

Händelser efter åretsslut

Föreningen planerar att fortsätta med gårdsunderhåll 2020.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-32 166,80
Balanserat resultat före reservering till yttre fond	-330 457,69
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 525,00
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Summa balanserat resultat	-378 149,49

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-378 149,49
----------------------------------	--------------------

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

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark

Not 3

2019-12-31

2018-12-31

5 699 663

5 699 663

5 699 663

5 699 663

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

5 699 663

5 699 663

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Förutbetalda kostnader

Not 4

3146

2 833

3146

2 833

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

266 201

269 035

266 201

269 035

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

269 347

271 868

SUMMA TILLGÅNGAR

5 941 366

5 971 532

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Not 5

Inbetalda insatser

2 625 000

2 625 000

Fond för yttre underhåll

Not 6

165 209

149 684

2 790 209

2 774 684

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-345 983

-301 200

Årets resultat

-32 167

-29 257

-378 150

-330 457

SUMMA EGET KAPITAL

2 412 059

2 444 226

		2019-12-31	2018-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	3 473 677	3 473 677
		<u>3 473 677</u>	<u>3 473 677</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder		26 557	22 263
Upplupna kostnader	Not 8	5 630	7 923
Deposition lgh 4		4 959	4 959
Förutbetalda avgifter och hyror		18 484	18 484
		<u>55 630</u>	<u>53 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 941 366	5 971 532
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		4 653 000	4 653 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

RESULTATRÄKNING**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter

Not 1

221 828

221 828

Övriga intäkter

-

-

221 828**221 828****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Reparationer

-28 065

- 3 001

Driftskostnader

-87 615

-100 236

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-28 951

-39 435

Avskrivningar

-40 938

-43 148

-185 569**-185 820****RÖRELSERESULTAT****36 259****36 008****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Skatteränta

-97

-60

Räntekostnader

-68 329

-65 205

Övriga fin. kostnader

-

-

-68 426**-65 265****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-32 167****-29 257****ÅRETS RESULTAT****-32 167****-29 257**

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.

	2019	2018
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %
Gård	2-10,00 %	2-10,00 %

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

Not 1**RÖRELSENS INTÄKTER**

	2019	2018
Årsavgifter	221 828	221 828
Övriga intäkter	-	-
	221 828	221 828

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

EI	48 580	47 378
Vatten	18 464	19 906
Sophämtning	2 435	1 594
Kabel-TV och Bredband	18 136	18 136
	87 615	87 014

Reparationer

	28 065	3 001
	28 065	3 001

Övriga driftskostnader	2019	2018
Försäkring	9 122	8 241
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 397	13 160
Förbrukningsmaterial	1 336	696
Förbrukningsinventarier	1 488	-
Mark, gård, utemiljö	-	3 598
Underhåll fastighet	-	16 236
	25 343	41 931
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Avgift Bostadsrätterna	-	2 270
Konsultarvode	-	3 255
Kortidsinventarier	-	-
Myndighetstillsyn	1 180	1 115
Föreningskostnader	-	1 641
Administration/kontokortsavgifter	2 428	2 445
	3 608	10 726
Avskrivningar		
Byggnad	23 726	23 726
Avskrivning förbättringar	5 530	5 530
Avskrivning gård	8 294	8 294
Avskrivning inventarier	3 388	5 598
	40 938	43 148
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	185 569	185 820
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 110 071	6 110 071
Årets anskaffningar	13 294	-
Utgående anskaffningsvärde	6 123 365	6 110 071
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-410 407	-367 259
Årets avskrivningar enligt plan	-40 938	-43 148
Utgående avskrivning enligt plan	-451 345	-410 407
Planenligt restvärde vid årets slut	5 672 020	5 699 664
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	837 375	837 375

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	3 345 000	3 540 000
Taxeringsvärde mark	1 830 000	1 094 000
	5 175 000	4 634 000

Bostäder	5 175 000	4 634 000
	5 175 000	4 634 000

Not 4**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	3 145	2 833
Skattekonto	1	

Not 5**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	2 625 000		0	2 625 000
Fond för yttre underhåll Not 6	165 209	15 525	0	149 684
Summa bundet eget kapital	2 790 209	15 525	0	2 774 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-345 983	-15 525	-29 257	-301 201
Årets resultat	-32 167	-32 167	29 257	-29 257
Summa fritt eget kapital	-378 150	-47 692	0	-288 292
Summa eget kapital	2 412 059	-32 167	0	2 444 226

Not 6**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2019	2018
Vid årets början	149 684	136 775
Reservering enligt stadgar	15 525	12 909
lanspråktagande	0	0
Vid årets slut	165 209	149 684

Not 7**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,15 %	1 004 513	1 004 513	2020-02-09
Stadshypotek AB	2,15 %	1 104 509	1 104 509	2020-02-09
Stadshypotek AB	2,15 %	1 014 655	1 014 655	2020-02-09
Stadshypotek AB	2,08 %	100 000	100 000	2020-03-20
Stadshypotek AB	2.05 %	350 000	350 000	2020-04-24
Summa skulder till kreditinstitut		3 473 677	3 473 677	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2019-12-31	2018-12-31
Läneräntor	<u>5 630</u>	<u>7 923</u>
	7 923	7 923

Spånga 2020



Anders Lorenzon

Ordförande



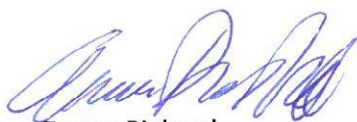
Svetlana Machtchenko

Ledamot



Linus Wedin

Ledamot



Emma Righard

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 2019.

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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torget 6 för 2019.

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 dispositionen beträffande föreningens 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 ersättningskyldig 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 2020



Svetlana Jezus
Intern revisor