

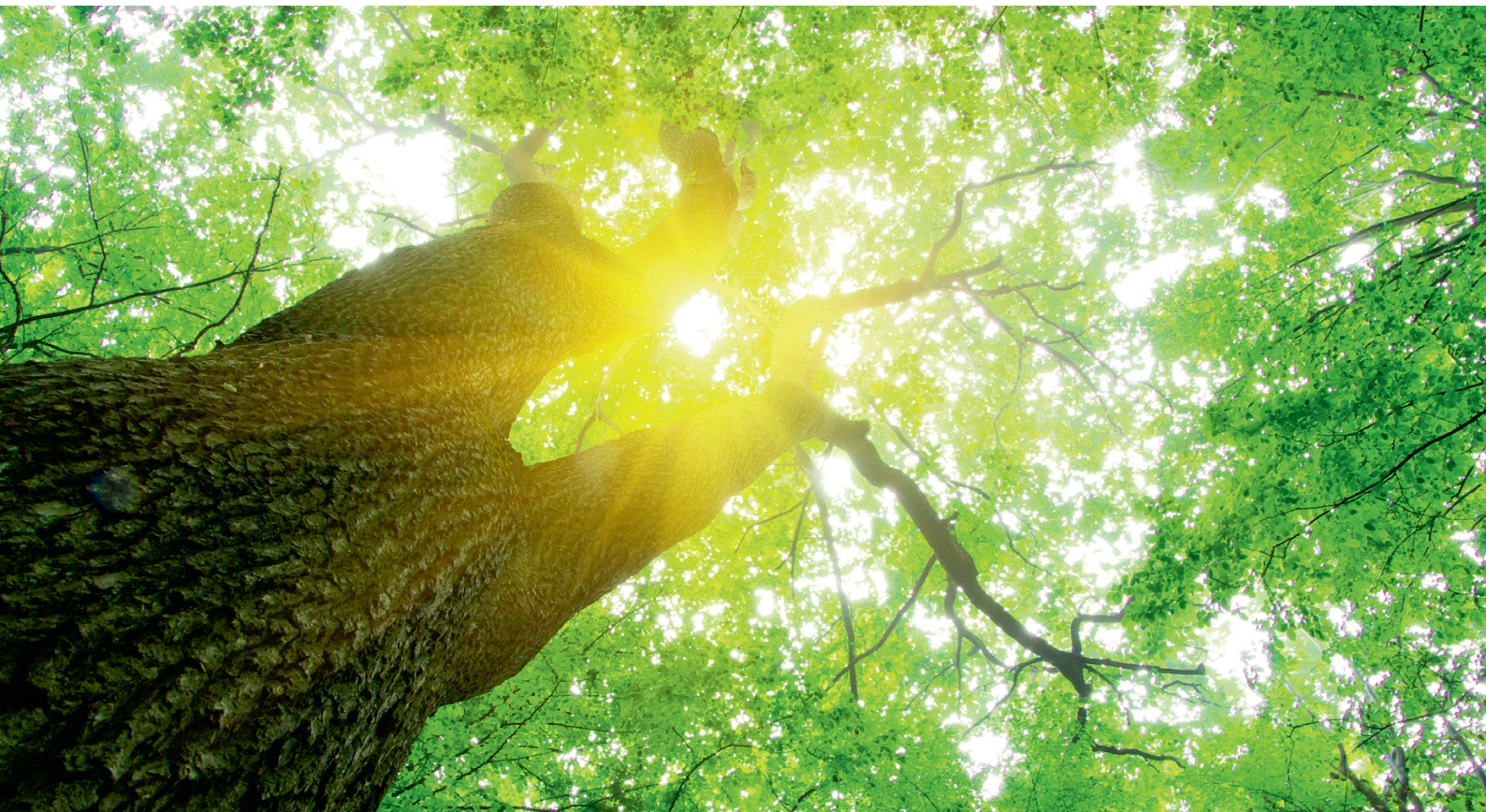


2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TorgEtt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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
Dennis Atterfors	Ledamot
Mariann Frank	Ledamot

Andreas Karlsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie Extern BDO Mälardalen AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

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.

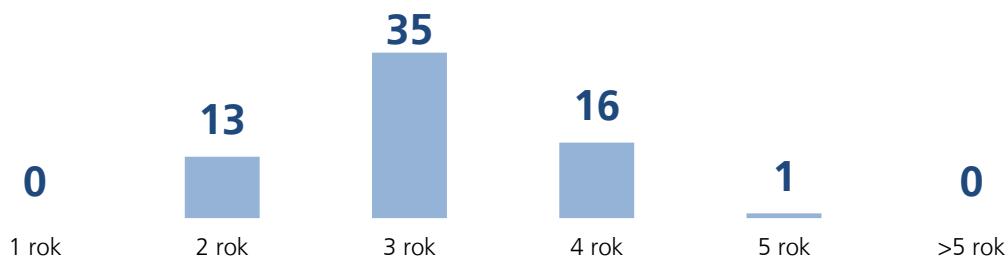
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 835 m², varav 5 228 m² utgör boyta 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	2024-10-01
Kyrklig verksamhet	72 m ²	2025-09-30

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet Styrelserum	Bokas nu i Boappa

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Obligatorisk
Rensning lmkanaler	2021	I samband med OVK
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2022-03	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

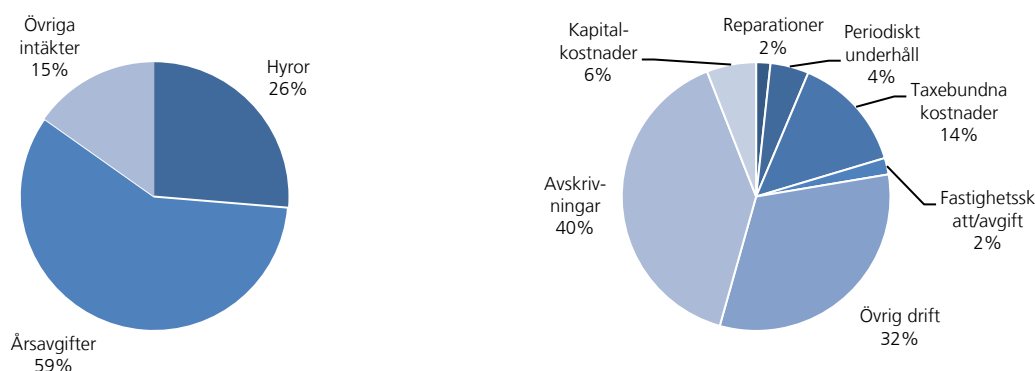
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Svefab
Parkeringsförvaltning	Aimo Park
Städning av trappor och allmänna ytor	Silux Fastighet AB
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Veterankraft
Service på Entréportar	Preconal
Insamling av restprodukter	PreZero
Premiumavtal hissar	Kone
Service värmepump	Team Wählin
Mätning av varmvatten	Minol Mätteknik

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 903 607	1 664 507
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 968 622	5 902 872
Finansiella intäkter	147	17
Minskning kortfristiga fordringar	29 042	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	95 108
	5 997 811	5 997 997
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 812 241	2 534 842
Finansiella kostnader	308 202	420 252
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	69 047
Ökning av kortfristiga fordringar	0	174 756
Minskning av långfristiga skulder	2 440 000	2 560 000
Minskning av kortfristiga skulder	68 071	0
	5 628 514	5 758 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 272 904	1 903 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	369 297	239 100

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny teknisk förvaltare från 2021-01-01 till lägre kostnad och bättre service.

Nytt städföretag för städning av trappor och allmänna utrymmen från 2021-04-01. Kostnaden har sänkts väsentligt.

Utbyte av lysrörsarmaturer i garage och förråd till LED-belysning.

Montering av brytskydd har slutförts. Samtliga dörrar till garage, förråd, elrum och städförråd har numera bryttskydd.

Rengöring av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och lokaler har utförts.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i maj. 4 trapphus godkändes. Efter 2 ombesiktningar kunde även det sista trapphuset godkännas i december.

Radonmätning har genomförts i lägenheter och lokaler under perioden dec 2020-febr 2021. Radonmätning skall göras var 10:e år. Genom att styrelsen ombesörjt distribution och insamling av mätningdosor samt registrering och rapportering till kommunen gjordes mätningen till låg kostnad. Det lagstadgade gränsvärdet på 200 Bq/kubikmeter understegs med mycket god marginal.

Ytterligare behållare för pappersförpackningar har inköpts till källsorteringsrummet. Även behållare för småelektronik har anskaffats.

Bredbandsavtalet med Telia har sagts upp till 2022-02-25. Nytt avtal har tecknats med Ownit till lägre kostnad och högre hastighet.

Tecknat nytt avtal med Stockholm stad avseende tomträttsavgäld från 2023-07-01. Avtalet löper på 10 år. Avgiften sänks från 773 900 kr/år till 732 400 kr/år. 677 836 kr avser bostäder och 54 564 kr avser lokaler. Avgälden för lokalerna har skett utifrån värdering och för bostäderna utifrån BTA och fullmäktiges beslut. Den nya avgiften innebär en sänkning med 41 500 kr/år.

Ett bundet lån i Handelsbanken på 14 790 000 kr förföll till betalning 2021-09-01 och flyttades till Nordea. Bindningstid 1 år till 0,23 % ränta. 2 ytterligare lån som förföll i september bands på 1 år, ränta 0,24 %. Nu är föreningens samtliga lån placerade i Nordea. Amortering har skett med 2 560 000 kr. I samband med att lånen omsätts i september tar styrelsen ställning till hur stor amortering som det är lämpligt att göra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	668	668	667
Hyror/m ² hyresrättsyta	977	975	965	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 207	11 674	12 163	12 654
Elkostnad/m ² totalyta	34	31	32	26
Värmekostnad/m ² totalyta	46	23	54	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	12	12	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	61	77	101
Soliditet (%)	75	74	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	800	900	612	560
Nettoomsättning (tkr)	5 954	5 784	5 841	5 717

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	1 624 471	467 957	-62 409	1 218 923
S:a bundet eget kapital	173 664 471	467 957	-62 409	173 258 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 020 299	-467 957	962 681	525 576
Årets resultat	800 418	800 419	-900 272	900 271
S:a fritt eget kapital	1 820 718	332 462	62 409	1 425 847
S:a eget kapital	175 485 189	800 419	0	174 684 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	800 418
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 488 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-467 957</u>
summa balanserat resultat	1 820 718

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

241 354

2 062 072

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 954 213	5 784 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 408	118 824
Summa rörelseintäkter		5 968 622	5 902 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 480 766	-2 185 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 609	-271 669
Personalkostnader	Not 6	-84 866	-77 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 047 907	-2 047 523
Summa rörelsekostnader		-4 860 149	-4 582 366
RÖRELSERESULTAT		1 108 473	1 320 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 202	-420 252
Summa finansiella poster		-308 055	-420 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		800 418	900 271
ÅRETS RESULTAT		800 418	900 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	232 486 052	234 533 959
Summa materiella anläggningstillgångar		232 486 052	234 533 959
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		232 486 052	234 533 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	158 559
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 424 850	2 009 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	309 042	225 386
Summa kortfristiga fordringar		2 733 892	2 393 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 733 892	2 393 637
SUMMA TILLGÅNGAR		235 219 944	236 927 596

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 624 471	1 218 923
Summa bundet eget kapital		173 664 471	173 258 923
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 020 299	525 576
Årets resultat		800 418	900 271
Summa ansamlad förlust		1 820 718	1 425 847
SUMMA EGET KAPITAL		175 485 189	174 684 770
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	16 000 000
Summa långfristiga skulder		0	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 590 000	45 030 000
Leverantörsskulder		213 925	118 309
Skatteskulder		210 620	210 620
Övriga skulder		147 275	178 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	572 935	705 872
Summa kortfristiga skulder		59 734 755	46 242 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 219 944	236 927 596

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 490 884	3 490 884
Hyror lokaler momspliktiga	1 363 921	1 360 411
Hyror lokaler	206 694	206 160
Bredbandsintäkter	171 600	171 600
Hysesrabatt	0	-31 022
Varmvattenintäkter	158 779	48 795
Elintäkter laddstolpe moms	3 772	3 364
Parkering	537 840	509 850
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	7 747
Gästlägenhet	18 750	16 250
Öresutjämning	-9	10
	5 954 213	5 784 048

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	3 746
Övriga erhållna bidrag	0	115 078
Övriga intäkter	14 408	0
	14 408	118 824

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 527	103 083
	Fastighetsskötsel beställning	6 539	8 035
	Fastighetsskötsel gård beställning	880	3 050
	Snöröjning/sandning	0	919
	Städning entreprenad	108 514	119 708
	Mattvätt/Hyrmattor	46 275	32 039
	Sotning	77 188	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 692	0
	Hissbesiktning	5 715	5 519
	Myndighetstillsyn	3 075	11 273
	Gemensamma utrymmen	16 979	17 821
	Sophantering	3 487	0
	Gård	7 635	0
	Serviceavtal	104 898	73 600
	Förbrukningsmateriel	50 012	28 029
	Brandskydd	0	6 091
		503 417	409 169
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 596	5 539
	Lokaler	15 925	5 063
	Sophantering/återvinning	1 452	0
	Entré/trapphus	24 805	39 581
	Lås	1 709	16 163
	VVS	2 443	13 483
	Värmeanläggning/undercentral	7 502	52 852
	Ventilation	10 284	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	415
	Garage/parkering	13 308	1 843
	Skador/klotter/skadegörelse	6 714	6 164
		89 737	141 103
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	62 409
	Elinstallationer	241 354	115 078
		241 354	177 486
	Taxebundna kostnader		
	El	231 760	209 488
	Värme	312 086	155 779
	Vatten	148 737	82 225
	Sophämtning/renhållning	29 269	1 079
		721 852	448 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 731	44 345
	Tomträttsavgäld	773 900	773 900
	Samfällighetsavgift	-21 535	86 051
		819 096	904 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 310	105 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 480 766	2 185 936

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	863
	Tele- och datakommunikation	127 902	172 318
	Juridiska åtgärder	0	5 500
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 669	26 310
	Föreningskostnader	441	429
	Fritids- och trivselkostnader	431	0
	Förvaltningsarvode	51 743	54 629
	Administration	5 267	1 682
	Korttidsinventarier	5 547	0
	Konsultarvode	11 535	3 359
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 580
		246 609	271 669
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	62 000
	Sociala kostnader	17 866	15 238
		84 866	77 238
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 043 304	2 043 304
	Förbättringar	4 603	4 220
		2 047 907	2 047 523

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 251 047	245 182 000
	Nyanskaffningar	0	69 047
	Utgående anskaffningsvärde	245 251 047	245 251 047
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 717 087	-8 669 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 047 907	-2 047 523
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 764 994	-10 717 087
	Planenligt restvärde vid årets slut	232 486 052	234 533 959
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	106 966	105 660
	Klientmedel hos SBC	1 222 791	1 903 607
	Fordringar	44 980	425
	Räntekonto hos SBC	1 050 113	0
		2 424 850	2 009 692
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	73 331	0
	Förutbetald tomträttsavgäld	193 475	193 475
	Tele och datakommunikation	42 236	31 911
		309 042	225 386
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 218 923	750 966
	Reservering enligt stadgar	467 957	467 957
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 409	0
	Vid årets slut	1 624 471	1 218 923

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,240 %	13 800 000	13 800 000	2022-09-12
Nordea	0,480 %	16 000 000	16 000 000	2022-08-17
Nordea	0,240 %	14 000 000	16 200 000	2022-09-09
Nordea	0,230 %	14 790 000	0	2022-09-01
Handelsbanken	-	0	15 030 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		58 590 000	61 030 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 590 000	-45 030 000	
		0	16 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 590 000 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	73 200 000	73 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Ränta	12 647	12 795
Avgifter och hyror	474 865	516 267
Justering felbokning 2021	0	91 387
	572 935	705 872

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari installerades ytterligare 8 laddboxar i garaget. Bidrag på 50% beviljades av Naturvårdsverket.

Stampsplning av alla avlopp i lägenheter och lokaler planeras att ske i mars månad.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Bengt Nilsson
Ordförande

Dennis Atterfors
Ledamot

Mariann Frank
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf TorgEtt för år 2021.

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 2021 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 uppger, 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:

- 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. 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 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 TorgEtt för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022 enligt digital signering.

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se