

Årsredovisning 2019

BRF TORGHUSET PÅ RINKEBYTERRASSEN 769627-3353

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2017-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens äger fastigheten Stubbekvarnen 3, Stockholm. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 1 704 kvm varav lägenhetsyta uppgår till 1 631 kvm och lokalytan utgör 73 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Stubbekvarnen GA:1 och GA:2.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar Företag.

Styrelsens sammansättning

Andreas Bexell	Ordförande
Kaveh Feliciano	Ledamot
Therese Nettelbjer	Ledamot
Jacob Ernström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Jonas Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-07-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

✓

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo fastighetsservice
Fiber	Telia Sverige AB
Hisservice	Kone AB
El	Ellevio AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående pandemin Covid-19 slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer att påverka alla på ett eller annat sätt. Föreningens effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på föreningens omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 415 784	1 219 251	0	0
Resultat efter fin. poster	-512 487	12 709	-2 291 433	-1 892 504
Soliditet, %	75	72	neg	neg

Soliditet % definieras som: Eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	81 623 800	-	-	81 623 800
Fond, yttre underhåll	63 508	-	-	63 508
Balanserat resultat	-251 307	12 709	-	-238 598
Årets resultat	12 709	-12 709	-512 487	-512 487
Eget kapital	81 448 710	0	-512 487	80 936 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-238 598
Årets resultat	<u>-512 487</u>
Totalt	<u>-751 085</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	62 317
Balanseras i ny räkning	<u>-813 402</u>
	<u>-751 085</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

✓

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 415 784	1 221 051
Rörelseintäkter		646	21 270
Summa rörelseintäkter		1 416 430	1 242 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-706 088	-777 038
Övriga externa kostnader	7	-114 707	-195 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 169	-671 615
Summa rörelsekostnader		-1 575 964	-1 643 832
Rörelseresultat		-159 534	-401 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	856 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-352 953	-442 326
Summa finansiella poster		-352 953	414 219
Resultat efter finansiella poster		-512 487	12 709
Årets resultat		-512 487	12 709

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	105 600 016	97 999 791
Pågående projekt		165 756	8 355 394
Summa materiella anläggningstillgångar		105 765 772	106 355 185
Summa anläggningstillgångar		105 765 772	106 355 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 814	4 243
Övriga fordringar	10	5 872 450	7 961 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 659	20 750
Summa kortfristiga fordringar		6 019 923	7 986 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		167 434	1 407 739
Summa kassa och bank		167 434	1 407 739
Summa omsättningstillgångar		6 187 357	9 394 265
Summa tillgångar		111 953 129	115 749 450

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 623 800	81 623 800
Fond för yttre underhåll		63 508	63 508
Summa bundet eget kapital		81 687 308	81 687 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-238 598	-251 307
Årets resultat		-512 487	12 709
Summa fritt eget kapital		-751 085	-238 598
Summa eget kapital		80 936 223	81 448 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 617 798	24 926 696
Summa långfristiga skulder		16 617 798	24 926 696
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 308 898	317 536
Leverantörsskulder		323 010	1 059 847
Skatteskulder		14 323	37 362
Övriga kortfristiga skulder		5 511 044	7 728 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	241 833	231 232
Summa kortfristiga skulder		14 399 108	9 374 044
Summa eget kapital och skulder		111 953 129	115 749 450

✓

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Torghuset på Rinkebyterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 374 996	1 219 251
Årsavgifter, lokaler	40 788	0
Övriga intäkter	646	23 070
Summa	1 416 430	1 242 321

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	5 900	7 449
Fastighetsskötsel	119 146	77 897
Snöskottning	16 271	0
Städning	74 280	52 550
Övrigt	0	206 876
Summa	215 597	344 772

2

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	10 868	488
Hissar	0	8 420
Kabel-TV och bredband	0	6 611
Trapphus	1 306	0
VA	5 951	0
Summa	18 125	15 519

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	166 544	143 347
Sophämtning	0	88 624
Uppvärmning	114 309	152 261
Vatten	113 922	0
Summa	394 775	384 232

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	16 864	0
Fastighetsskatt	9 518	4 290
Samfällighet	51 209	0
Övrigt	0	28 225
Summa	77 591	32 515

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	93 745	90 161
Revisionsarvoden	0	25 000
Övriga förvaltningskostnader	20 962	80 017
Summa	114 707	195 178

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	352 606	442 158
Övriga räntekostnader	347	168
Summa	352 953	442 326

2

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 671 406	95 793 560
Årets inköp	8 355 394	2 877 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>107 026 800</u>	<u>98 671 406</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-671 615	0
Årets avskrivning	-755 169	-671 615
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 426 784</u>	<u>-671 615</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>105 600 016</u>	<u>97 999 791</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 509 945</i>	<i>31 509 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 433 000	16 315 000
Taxeringsvärde mark	4 652 000	3 172 000
Summa	<u>30 085 000</u>	<u>19 487 000</u>

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14	0
Övriga fordringar	5 872 436	7 961 533
Summa	<u>5 872 450</u>	<u>7 961 533</u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	19 579	0
Försäkringspremier	8 432	0
Förvaltning	22 505	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 143	20 750
Summa	<u>67 659</u>	<u>20 750</u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,13 %	7 991 362	8 308 898
Swedbank	2023-06-21	1,63 %	8 467 667	8 467 667
Swedbank	2021-06-23	1,23 %	8 467 667	8 467 667
Summa			<u>24 926 696</u>	<u>25 244 252</u>
<i>Varav kortfristigt</i>			<i>8 308 898</i>	<i>317 536</i>

✓

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
El	18 531	0
Förutbetalda avgifter/hyror	119 128	129 966
Städning	6 205	0
Uppvärmning	11 599	0
Utgiftsräntor	43 799	25 982
Vatten	17 571	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75 284
Summa	241 833	231 232

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	35 000 000	35 000 000
Summa	35 000 000	35 000 000

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

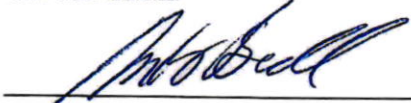
Den pågående pandemin Covid-19 slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer att påverka alla på ett eller annat sätt. Föreningens effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på föreningens omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för föreningen.

✓

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 06 - 03

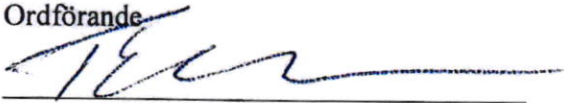
Ort och datum



Andreas Bexell
Ordförande

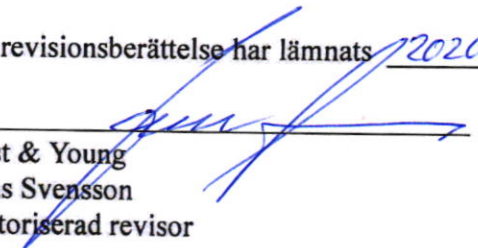


Kaveh Feliciano
Ledamot



Therese Nettelbjer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 03



Ernst & Young
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torghuset på Rinkebyterrassen, org.nr 769627-3353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torghuset på Rinkebyterrassen för år 2019.

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 2019 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 av Brf Torghuset på Rinkebyterrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala den 8/6 2020

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor