

Årsredovisning 2019

BRF TANTOTORGET 769615-7564

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 tusental kronor (TSEK).

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

Föreningen registrerades 2006-12-20.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kulltorp 6 på adressen Tantogatan 27 lgh 1602 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 26 bostadsrätter om totalt 2 564 kvm och 4 lokaler om 431 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Melin	Ordförande
Britta Nordström	
Helen Tideholm	
Hans Martin Akleye	
Heike Erkers	
Magnus Rosenblad	
Hans Haraldsson	Suppleant
Ingrid Litterfeldt	Suppleant

Valberedning

Mariana Engvall och Pär Sjölin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor Allegretto Revision AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Växthuset Utveckling AB
Gruppavtal bredband och kabel-tv	Com Hem AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
Städning	Olsson Städ & Konsult AB
Hisservice och underhåll	Kone AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har porttelefonerna bytts ut och soprummet renoverades genom ommålning av väggar, tak och golv. Det har även genomförts injusterings av element och byte av termostater i samtliga lägenheter och lokaler. En radonmätning genomfördes med godkänt resultat.

I slutet av året uppstod en vattenskada i en av våra hyreslägenheter som ledde till kostnader för uppskattningsvis runt 100 000 kr. Föreningen har fått ett ersättningsbesked från försäkringsbolaget som innebär att de lämnar ersättning för återställande med avdrag för självrisk och åldersavdrag. Den totala kostnaden är fortfarande under reglering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 034	2 975	3 021	-
Resultat efter fin. poster	233	389	608	617
Soliditet, %	71	71	69	-
Yttre fond	2 504	2 224	1 981	1 701
Taxeringsvärde	125 800	93 101	93 101	93 101
Bostadsyta, kvm	2 564	2 564	2 564	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	488	488	524	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 141	12 141	13 210	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	0,59	0,72	-
Belåningsgrad, %	28,88	28,67	30,97	34,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	79 571	-	-	79 571
Upplåtelseavgifter	1 501	-	-	1 501
Fond, yttre underhåll	2 224	-	279	2 504
Balanserat resultat	-4 621	389	-279	-4 512
Årets resultat	389	-389	233	233
<i>Eget kapital</i>	<i>79 064</i>	<i>0</i>	<i>233</i>	<i>79 297</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 512
Årets resultat	<u>233</u>
Totalt	-4 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	377
Att från yttre fond i anspråk ta	-76
Balanseras i ny räkning	<u>-4 580</u>
	-4 278

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		3 034	2 975
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		3 034	2 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 653	-1 449
Övriga externa kostnader	8	-111	-154
Personalkostnader	9	-2	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804	-806
Summa rörelsekostnader		-2 570	-2 412
Rörelseresultat		464	565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-231	-192
Summa finansiella poster		-231	-177
Resultat efter finansiella poster		233	389
Årets resultat		233	389

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	107 779	108 568
Markanläggningar	12	31	34
Maskiner och inventarier	13	67	79
Pågående projekt		0	76
Summa materiella anläggningstillgångar		107 877	108 757
Summa anläggningstillgångar		107 877	108 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	81
Övriga fordringar	14	19	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91	91
Summa kortfristiga fordringar		128	219
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	261	261
Summa kortfristiga placeringar		261	261
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 853	1 895
Summa kassa och bank		2 853	1 895
Summa omsättningstillgångar		3 242	2 375
Summa tillgångar		111 119	111 133

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 072	81 072
Fond för yttre underhåll		2 504	2 224
Summa bundet eget kapital		83 576	83 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 512	-4 621
Årets resultat		233	389
Summa fritt eget kapital		-4 278	-4 232
Summa eget kapital		79 297	79 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 130	31 130
Övriga långfristiga skulder		108	108
Summa långfristiga skulder		31 238	31 238
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169	388
Skatteskulder		40	0
Övriga kortfristiga skulder		39	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	336	393
Summa kortfristiga skulder		584	831
Summa eget kapital och skulder		111 119	111 133

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tantotorget 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 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	395	393
Hysesintäkter, lokaler	806	794
Hysesintäkter, p-platser	622	582
Intäktsreduktion	-40	-45
Årsavgifter, bostäder	1 251	1 251
Övriga intäkter	0	2
Summa	3 034	2 977

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	76	51
Fastighetsskötsel	42	57
Snöskottning	11	13
Städning	82	92
Trädgårdsarbete	3	4
Övrigt	14	1
Summa	228	219

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	307	371
Summa	307	371

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	76	0
Summa	76	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	113	112
Sophämtning	66	65
Uppvärmning	412	411
Vatten	69	59
Summa	660	647

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	38	33
Fastighetsskatt	177	14
Kabel-TV	155	154
Summa	381	212

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	0
Juridiska kostnader	3	5
Kameral förvaltning	35	20
Revisionsarvoden	17	37
Övriga förvaltningskostnader	51	93
Summa	111	154

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	2	2

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	231	191
Summa	231	192

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>116 485</u>	<u>116 485</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>116 485</u>	<u>116 485</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 917	-7 128
Årets avskrivning	-789	-789
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 705</u>	<u>-7 917</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>107 779</u></u>	<u><u>108 568</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	37 618	37 618

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000	46 276
Taxeringsvärde mark	65 800	46 825
Summa	125 800	93 101

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Ingående ackumulerad avskrivning	-26	-23
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-29	-26
Utgående restvärde enligt plan	<u>31</u>	<u>34</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	220	220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220	220
Ingående ackumulerad avskrivning	-141	-126
Avskrivningar	-12	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-154	-141
Utgående restvärde enligt plan	<u>67</u>	<u>79</u>

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	28
Skattekonto	19	19
Summa	<u>19</u>	<u>47</u>

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	36	35
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	39	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	6
Summa	<u>91</u>	<u>91</u>

Not 16, Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Kortfr.placeringar	261	261
Summa	<u>261</u>	<u>261</u>

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-02-28	0,79 %	17 630	17 630
SEB	2020-02-28	1,06 %	13 500	13 500
Summa			31 130	31 130

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	8	11
Förutbetalda avgifter/hyror	249	295
Uppvärmning	54	55
Utgiftsräntor	-11	11
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	20
Summa	336	393

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	54 000	54 000
Summa	54 000	54 000

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 16

Ort och datum



Patrik Melin
Ordförande



Britta Nordström



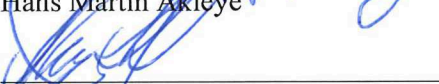
Helen Tideholm



Hans Martin Akleye




Heike Erkers



Magnus Rosenblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 17


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tantotorget
Org.nr 769615-7564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tantotorget för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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

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 Tantotorget för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 17 april 2020


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

