

# Årsredovisning 2019



## Torget's samfällighetsförening

Org nr 717912-6938

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Torget's samfällighetsförening, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades 2011-01-17 och en interimsstyrelse tillsattes intill första stämma som hölls 2011-06-08. Föreningen har till ändamål att förvalta den av medlemmarnas ägda samfällighet Kungsängen GA:17. Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som fastställdes vid bildandet om dess ändamål och vad som beslutas på stämma.

#### Samfällighetens fastighet

- De av samfälligheten ägda fastigheterna är Kungsängen 23:2 samt 23:8.
- Fastigheterna består av storkvarterstorg, storkvarterstvågar och dagvattensystem.
- Storkvarterstorget består av stensättningar, grönytor, planteringar, utsmyckningar, gång och cykelstråk samt torgbelysning.
- Storkvarterstvågar innefattar stensättningar, grönytor, trädalléer, skyltar, vägar för motorfordon, gång och cykeltrafik, parkeringsytor och gatubelysning.
- Dagvattensystem, dvs befintligt system av brunnar och ledningar.
- Totalt omfattar fastigheterna 7 864 kvm.
- Gemensamhetsanläggningen är försäkrad hos Trygg Hansa avseende egendomsskada, ansvar och styrelseansvar.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 27 maj 2019 haft följande sammansättning:

Lars-Olov Johansson (LOJ)	Ordförande	<b>Kungsängen 1, 2, 3, 4</b>
Erik Larsson (ELa)	Sekreterare	Bergakungen, <b>Morgonglans</b> , Spelmannen
Torbjörn Karlsson (TK)	Kassör	Olympentorget, Valhall, <b>Arken</b>
Jonas Bodström (JB)	Ordinarie	<b>Kungsängen 5, 6, 7</b>
Marianne Kahn (MK)	Suppleant	<b>Kungsängen 5, 6, 7</b>
Jan Liljestränd (JL)	Suppleant	<b>Bergakungen</b> , Morgonglans, Spelmannen
Göran Andersson (GA)	Suppleant	<b>Olympentorget</b> , Valhall, Arken
Julia Englund (JE)	Suppleant	<b>Kungsängen 1, 2, 3, 4</b>

Styrelsen har under 2019 haft sex styrelsemöten och ett konstituerande möte.

### Revisor

Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

### Valberedning

Valberedningen består av ordförandena i de bostadsrättsföreningar som äger Torget samfällighet.

### Samfällighetens ekonomi

Utdebitering till medlemmarna av samfällighetens kostnader för 2019 har gjorts med 409 TSEK. Kostnaderna fördelades med utgångspunkt från respektive medlems andelstal i samfälligheten. Utöver det har intäkter från Q-park på 68 TSEK bidraget till att ekonomin är i balans.

		Andelstal
Kungsängen 1:2	Uppsala kommun	30,6%
Kungsängen 23:3	BRF Morgonglans	7,0%
Kungsängen 23:4	BRF Kungsängen 1	4,5%
Kungsängen 23:5	BRF Kungsängen 2	3,4%
Kungsängen 23:6	BRF Kungsängen 4	4,7%
Kungsängen 23:7	BRF Kungsängen 3	3,9%
Kungsängen 23:9	BRF Spelemannen	5,7%
Kungsängen 23:10	BRF Bergakungen	6,7%
Kungsängen 23:11	BRF Kungsängen 6	5,2%
Kungsängen 23:12	BRF Kungsängen 5	4,4%
Kungsängen 23:13	BRF Kungsängen 7	5,2%
Kungsängen 23:14	BRF Olympentorget	6,7%
Kungsängen 23:15	BRF Valhall	5,4%
Kungsängen 23:16	BRF Arken	6,6%
		<b>100%</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastum AB har under året gjort ett öppet yrkande att få lyfta ingående moms på kostnader hänförliga till Torget's p-platser fr.o.m. år 2014 vilket har beviljats av Skatteverket. Detta medför att kostnaderna för 2019 blir något lägre än vad de eljest skulle ha varit.

### Styrelsen har under året:

Styrelsen har utrett el-/tele dragningar och konstaterat att belyningsmatningen och ritningar över el-/tele dragningarna inte överensstämmer med verkligheten. JM och Skanska har i dec 2019 överlämnat uppdaterade relationshandlingar och instruktioner.

Väveriet 1-4 har påbörjat ett arbete med att utröna vatteninträngningen i garaget. Torgett har varit och är deltagande i de möten som uppkommer för att bevaka Torget's ansvar i frågan.

### Föreningens inre verksamhet

Styrelsen har under 2019 haft sex styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Styrelsen har arbetat med en arbetsgrupp, Ag El-/tele, där nu Torget fått efterfrågade handlingar. Fortsatt arbete med att samordna avtal gällande fastighetsskötsel. Avsikten är INTE att Torget skall avtala utan endast en samordning för att hålla nere kostnaderna för samtliga föreningar som ingår i Torget's verksamhet.

### Ekonomi

Avgifterna bedöms inte förändras inför 2020.

### Slutord

Styrelsen avser att fortsättningsvis överse avtalen som gäller för Torget samt att i möjligaste mån samordna dessa med kvartersföreningarna.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	412	410	409	412	409
Resultat efter finansiella poster	40	42	-305	67	78
Soliditet (%)	46	37	18	66	59

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	154 062	-85 947	41 724	<b>109 839</b>
Disposition av föregående års resultat:	36 000	5 724	-41 724	<b>0</b>
Årets resultat			40 341	<b>40 341</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 062</b>	<b>-80 223</b>	<b>40 341</b>	<b>150 180</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-80 223
årets resultat	40 341
	<b>-39 882</b>

behandlas så att till yttre fonden reserveras	36 000
i ny räkning överföres	-75 882
	<b>-39 882</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	412 012	410 436
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>412 013</b>	<b>410 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-246 599	-240 034
Övriga externa kostnader	4	-43 760	-44 982
Personalkostnader	5	-81 305	-83 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-371 664</b>	<b>-368 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 349</b>	<b>41 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 341</b>	<b>41 724</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 341</b>	<b>41 724</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	275 674	245 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 359	51 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>328 033</b>	<b>296 630</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>328 033</b>	<b>296 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>328 033</b>	<b>296 630</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		190 062	154 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 062</b>	<b>154 062</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 223	-85 947
Årets resultat		40 341	41 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 882</b>	<b>-44 223</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 180</b>	<b>109 839</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 420	57 759
Övriga skulder		21 088	17 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	100 345	111 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>177 853</b>	<b>186 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>328 033</b>	<b>296 630</b>

1

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Samfällighetsavgift	341 008	341 008
P-plats och garage	71 004	69 428
	<b>412 012</b>	<b>410 436</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	160 978	165 899
Trädgårdsskötsel	995	8 141
Snöröjning/sandning	63 620	16 681
Reparationer	1 675	20 562
Trädgård och utemiljö	1 222	2 123
Planerat underhåll	-1 205	0
Fastighetsel	11 194	18 628
Avfallshantering	0	850
Försäkringskostnader	6 784	5 637
Förbrukningsinventarier	0	1 000
Förbrukningsmaterial	1 336	513
	<b>246 599</b>	<b>240 034</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hemsida	501	482
Porto	80	64
Föreningsgemensamma kostnader	3 625	0
Revisionsarvode	13 538	13 125
Ekonomisk förvaltning	23 316	24 936
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	4 375
Övriga poster	700	0
	<b>43 760</b>	<b>44 982</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	68 000	68 249
Sociala avgifter	13 305	15 447
	<b>81 305</b>	<b>83 696</b>



**Not 6 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	4 956	4 758
Avräkningskonto förvaltare	270 718	240 278
	<b>275 674</b>	<b>245 036</b>

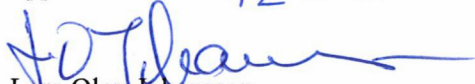
**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Trygg Hansa	0	945
Riksbyggen	45 296	43 695
Fastum AB	7 063	6 954
	<b>52 359</b>	<b>51 594</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Revision	13 000	11 000
Fastighetsel	1 387	6 277
Förutbetalda avgifter och hyror	85 958	94 399
	<b>100 345</b>	<b>111 676</b>

Uppsala den 24/2 2020

  
Lars-Olov Johansson  
Ordförande

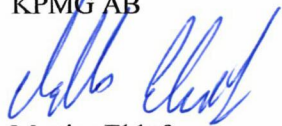
  
Torbjörn Karlsson

  
Erik Larsson

  
Jonas Bodström

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/2 2020

KPMG AB

  
Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Torgets samfällighetsförening, org. nr 717912-6938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torgets samfällighetsförening 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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 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 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 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 samt stadgar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Torgets samfällighetsförening för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

---

#### 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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Uppsala den 25 februari 2020

KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor