



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Torvtaket

Org nr 716414–8517

Styrelsen för Brf Torvtaket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandes av huset eller del av huset.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen har sitt säte i Åre.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-06.

Föreningens fastighet, Prästbordet 1:104, bebyggdes 1987 och är belägen i Åre kommun.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 14 lägenheter samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

14 st 3 rum och kök Total bostadsyta: 672 kvm Total lokalyta: 46 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Lager/ kontor	46	2021-12-31

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-14 bestått av:

Ordinarie Christina Törnsten
 Gundars Rasmanis
 Barbro Gaimer
 Cecilia Forsberg

Suppleanter Peter Wenhult

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Peter Norlén

Suppleant Vakant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Tekniska förvaltning har ombesörjts av AGO Servicebolaget i Åre AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Specificera fastighetens tekniska status och utförda åtgärder av betydelse

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts våren 2015 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

OVK besiktning har skett under 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 3766 kronor.

Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 165 377 kronor kostnaden avser

Målning av fasader.

Byggt en ny fin altan.

Fiber installerat i alla lägenheter.

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "CF", "PN", and "W".

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	364	363	365	360
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	10	-90	40
Soliditet (%)	89	90	90	90
Kassalikviditet (%)	146	285	294	401
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	22	22	22	22
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	96	73	141	119
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	475	475	475	475
Lån kronor per kvm bostads yta	969	979	985	990

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

CF PN Ok
Elo

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 850 000	73 909	-998 730	9654
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		22 152	-22 152	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			9 654	-9654
Årets resultat				- 131 087
Belopp vid årets utgång	7 850 000	96 061	- 1 011 228	- 131 087

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

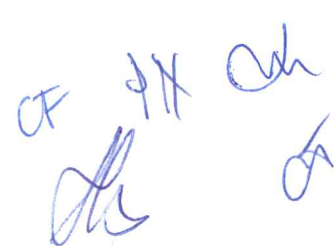
ansamlad förlust	-1 011 228
årets förlust	-131 087
	-1 142 315

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	22 152
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 164 467
	-1 142 315

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

CF PN OK
AK

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		363 764	363 288
Övriga rörelseintäkter		2 364	58 980
Summa rörelseintäkter		366 128	422 268
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-419 416	-338 387
Övriga externa kostnader	5	-28 659	-31 349
Personalkostnader	6	-13 146	-7 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 876	-21 876
Summa rörelsekostnader		-483 096	-399 507
Rörelseresultat		-116 968	22 761
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 119	-13 107
Summa finansiella poster		-14 119	-13 107
Resultat efter finansiella poster		-131 087	9 654
Resultat före skatt		-131 087	9 654
Årets resultat		-131 087	9 654

CF JH och


Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 418 066	7 439 942
Summa materiella anläggningstillgångar		7 418 066	7 439 942
Summa anläggningstillgångar		7 418 066	7 439 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 862	0
Övriga fordringar	8	8 160	127 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 017	37 139
Summa kortfristiga fordringar		65 039	164 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		170 502	128 501
Summa kassa och bank		170 502	128 501
Summa omsättningstillgångar		235 541	293 390
SUMMA TILLGÅNGAR		7 653 607	7 733 332

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN" and "OK".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 850 000	7 850 000
Yttre reparationsfond		96 061	73 909
Summa bundet eget kapital		7 946 061	7 923 909
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 011 228	-998 730
Årets resultat		-131 087	9 654
Summa fritt eget kapital		-1 142 315	-989 076
Summa eget kapital		6 803 746	6 934 833
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	688 000	695 500
Summa långfristiga skulder		688 000	695 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 500	7 500
Leverantörsskulder		16 137	3 427
Skatteskulder		1 614	886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	136 610	91 186
Summa kortfristiga skulder		161 861	102 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 653 607	7 733 332

CE DN
DN
DN

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-116 969	22 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		21 876	21 876
Erlagd ränta		-14 489	-12 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-109 582	32 178
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 526	8 564
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		59 233	13 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-70 875	53 946
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-7 500	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 500	-4 000
Årets kassaflöde		-78 375	49 946
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		248 877	198 931
Likvida medel vid årets slut		170 502	248 877

CE PN Csk
[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag(K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	Avskrivning sker med 0,3% av bokförd värde för 2016.
-----------	------------------------------------------------------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

CF AN CN
AS d

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	29 964	29 488
Årsavgifter bostäder	319 200	319 200
Debiterade avgifter	14 598	14 599
Försäkringsersättningar	0	58 981
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 366	0
	366 128	422 268

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	3 766	100 632
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	165 378	0
	169 144	100 632

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	69 122	67 458
Yttre skötsel / Snöröjning	40 284	40 752
Fastighetsel	29 892	30 876
Vatten	41 712	35 489
Sophämtning	16 281	16 250
Fastighetsförsäkring	30 476	26 600
Kabel-TV / Internet	2 500	1 052
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 006	19 278
	250 273	237 755

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	1 423	6 836
Överlåtelsekostnad	2 366	0
Förvaltningsarvode	23 620	23 175
Övriga externa tjänster/kostnader	1 250	1 338
	28 659	31 349

CF PÅNOR
[Signature]

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Lagstadgade sociala avgifter	2 146	-3 105
	13 146	7 895

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 614 500	7 614 500
Ingående anskaffningsvärden mark	235 500	235 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 850 000	7 850 000
Ingående avskrivningar	-410 058	-388 182
Årets avskrivningar	-21 876	-21 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 934	-410 058
Utgående redovisat värde	7 418 066	7 439 942
Taxeringsvärden byggnader	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	2 856 000	2 856 000
	8 856 000	8 856 000

Avskrivning sker med 0,3% av bokförd värde f o m 2016.

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	8 160	7 374
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	120 376
	8 160	127 750

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	716 000	716 000
	716 000	716 000

CF
DN
OK
[Handwritten signatures]

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2,250	Löpande	349 000	353 000
Stadshypotek AB	1,800	2022-09-30	346 500	350 000
			695 500	703 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 500	-7 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 658 000 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	2 675	3 046
Förskottsbetalda hyror och avgifter	83 362	64 600
Upplupna driftskostnader	3 141	6 279
Upplupna reparationer och underhållskostnader	24 875	543
Upplupna elavgifter	3 048	3 175
Upplupna VA avgifter	2 869	111
Upplupna renhållningsavgifter	4 640	1 432
	136 610	91 186

Not 12 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Avräkning Klientmedel	170 502	128 501
Avräkning Klientmedel	0	120 376
	170 502	248 877

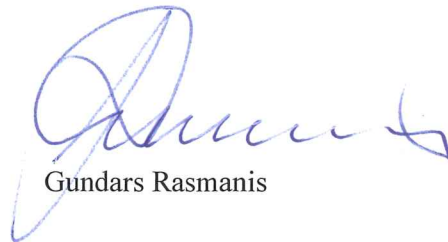
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget att rapportera.

Stockholm 2021-



Christina Törnsten



Gundars Rasmanis



Barbro Gaimér



Cecilia Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

10/3-21



Peter Norlén
Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Torvtaket
Org nr 716414-8517**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torvtaket för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt ansvarar för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 mars 2021



Peter Norlén

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Torvtaket
Org nr 716414-8517**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torvtaket för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt ansvarar för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

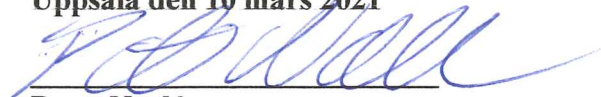
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 mars 2021



Peter Norlén