

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Torskog

Org nr: 769609-2431



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torskog får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 595 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lilleby 6:133 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns sju byggnader med 4 lägenheter i varje samt förrådshus på gården. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastigheternas adress är Soldatvägen 15-69 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	Summa
14	14	28

Total tomtarea	10 612 m ²
Total bostadsarea	2 268 m ²

Årets taxeringsvärde	47 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 2 580 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 260
Huskropp utvändigt	2 547 871

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Schenell	Ordförande	2021
Camilla Green	Sekreterare	2021
Niklas Lindebäck	Kassör	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Nyman	Suppleant	2021
Madeleine Ottersten	Suppleant	2021
Daniel Goksör	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Valberedning	Uppdrag
Katarina Hallin	Sammankallande
Eva-Britt Jonsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten och vårt miljöarbete

Tre städdagar har liksom tidigare år genomförts med mycket gott resultat. Markytorna har fått välbehövligt underhåll, häckar, buskar och träd har klippts och soprummet har städats. I vår förening tycker vi att det är viktigt att vi har trevligt tillsammans. Städdagarna innehåller alltid en god stund av umgänge men just i år har vi med hänsyn till Coronapandemin avstått från att servera kolv och fika som annars hör till traditionen.

Under året har vi målat de vita bostadshusen samt helrenoverat våra balkonger. Balkongrenoveringen var lyckad i sig då vi bytte ut en del av träkonstruktionen till stål men tyvärr var renoveringen inte planerad utan resultatet av brister i den tidigare konstruktionen. Nu är balkongerna hela och fina igen och kommer förhoppningsvis att vara till glädje för medlemmarna under lång tid framöver.

Den här sommarsäsongen köpte vi in en gräsklippningstjänst för första gången på många år. Resultatet blev så bra att vi har tecknat avtal om fortsatt gräsklippning med samma leverantör även för säsongen 2021.

På grund av ett trasigt sopkärl för restavfall tvingades föreningen byta till nya, mindre kärl. Vår oro att de inte skulle räcka till för alla sopor besannades inte. Istället använder medlemmarna på ett bra sätt kärlen för förpackningsinsamling som också finns i vårt soprum.

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt ett budgetmöte med Riksbyggen som sköter föreningens ekonomi. Ordinarie föreningsstämma hölls per capsulam i maj 2020. Vid en extrastämma per capsulam i september 2020 beslutades enhälligt att ändra i stadgarna avseende antalet revisorer.

Kommande underhåll

Under de kommande fem åren är de stora posterna i underhållsplanen översyn och eventuella åtgärder avseende takens ytskikt samt belysningen. Under våren 2021 är tanken att vi ska köpa in en tjänst för att ta fram en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

Ordföranden har ordet

Jag vill tacka alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Torskog för den insats som vi tillsammans har gjort under året. Som vanligt har vi arbetat för vår förenings bästa. När jag tillträdde som ordförande i föreningen ville jag fortsätta att öka delaktigheten från alla medlemmar och dela ansvaret mellan oss för de sysslor som behöver utföras i föreningen. Jag tycker att vi har lyckats bra med detta. Även i styrelsen delar vi upp sysslorna mellan oss för att ingen ska bli alltför belastad. Alla är fortsatt välkomna att engagera sig i städdagar, arbetsgrupper och styrelsearbete i vår fina förening.

Niklas Schenell

Covid-19

Covid-19 utbrottet i början på 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den framtida rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Avgiften ändrades senast 1 juli 2020 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 033	2 013	2 013	2 013	2 013
Resultat efter finansiella poster	-2 027	-628	518	429	409
Årets resultat	-2 027	-628	518	429	409
Resultat exklusive avskrivningar	-1 595	-196	934	828	759
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 051	-800	334	228	481
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	289	266	265	265	123
Balansomslutning	43 273	44 348	45 476	45 280	43 187
Soliditet %	51	54	54	53	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	830	755	755	755	755
Bränsletillägg, kr/m ²	66	132	132	132	132
Driftkostnader, kr/m ²	1 421	805	277	323	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	283	245	277	289	297
Ränta, kr/m ²	115	122	110	118	132
Underhållsfond, kr/m ²	0	325	619	354	124
Lån, kr/m ²	9 202	8 766	8 986	9 122	8 385

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 398 298	736 634	1 545 833	-628 096
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-628 096	628 096
Reservering underhållsfond		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 392 634	1 392 634	
Årets resultat				-2 027 257
Vid årets slut	22 398 298	0	1 654 371	-2 027 257

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	717 737
Årets resultat	-2 027 257
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-456 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 392 634
Summa	-372 885

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 372 885

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 033 330	2 013 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 337	5 125
Summa rörelseintäkter		2 035 667	2 018 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 222 079	-1 825 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 395	-84 133
Personalkostnader	Not 6	-60 074	-34 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 088	-432 088
Summa rörelsekostnader		-3 808 636	-2 376 372
Rörelseresultat		-1 772 969	-358 102
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 389	2 025
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 779	4 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-260 456	-276 528
Summa finansiella poster		-254 288	-269 994
Resultat efter finansiella poster		-2 027 257	-628 096
Årets resultat		-2 027 257	-628 096

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 037 152	42 469 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 037 152	42 469 240
Summa anläggningstillgångar		42 037 152	42 469 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	26
Övriga fordringar	Not 15	228	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	74 047	48 973
Summa kortfristiga fordringar		74 275	49 224
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 161 328	1 829 899
Summa kassa och bank		1 161 328	1 829 899
Summa omsättningstillgångar		1 235 603	1 879 123
Summa tillgångar		43 272 755	44 348 363

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 398 298	22 398 298	
Fond för yttre underhåll	0	736 634	
Summa bundet eget kapital	22 398 298	23 134 932	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 654 371	1 545 833	
Årets resultat	-2 027 257	-628 096	
Summa fritt eget kapital	-372 885	917 737	
Summa eget kapital	22 025 413	24 052 669	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 350 537	17 878 803
Summa långfristiga skulder		13 350 537	17 878 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 520 235	2 002 410
Leverantörsskulder		22 402	33 805
Skatteskulder	Not 19	40 013	75 992
Övriga skulder	Not 20	120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	314 036	304 564
Summa kortfristiga skulder		7 896 806	2 416 891
Summa eget kapital och skulder		43 272 755	44 348 363

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 883 306	1 713 096
Bränsleavgifter, bostäder	150 024	300 048
Summa nettoomsättning	2 033 330	2 013 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	2 339	5 116
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	9
Summa övriga rörelseintäkter	2 337	5 125

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 580 131	-1 270 989
Reparationer	-66 148	-58 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 012	-38 556
Försäkringspremier	-24 630	-22 114
Kabel- och digital-TV	-88 620	-87 495
Serviceavtal	-390	-3 250
Snö- och halkbekämpning	-28 500	-20 176
Förbrukningsinventarier	-3 077	-8 439
Fordons- och maskinkostnader	-350	-955
Vatten	-90 876	-66 568
Fastighetsel	-171 673	-163 408
Sophantering och återvinning	-66 250	-66 563
Trädgårdsskötsel	-61 421	-18 512
Summa driftskostnader	-3 222 079	-1 825 628

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	0	-8 127
Förvaltningsarvode administration	-65 191	-37 331
Lokalkostnader	0	-480
Arvode, yrkesrevisorer	-16 620	-13 876
Energideklaration	0	-11 875
Kreditupplysningar	0	-364
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 357	-5 116
Kontorsmateriel	-1 391	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 750	-4 660
Bankkostnader	-1 560	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 500	-755
Summa övriga externa kostnader	-94 395	-84 133

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 325	-27 300
Sociala kostnader	-12 749	-7 222
Summa personalkostnader	-60 074	-34 522

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-325 768	-325 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-432 088	-432 088

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 389	2 025
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 389	2 025

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 779	4 509
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 779	4 509

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-260 456	-276 015
Övriga räntekostnader	0	-513
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-260 456	-276 528

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	3 009 809	2 670 529
	47 159 034	46 819 754
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	339 280
	0	339 280
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 159 034	47 159 034

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 333 292	-4 007 524
Tillkommande utgifter	-356 502	-250 182
	-4 689 794	-4 257 706
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-325 768	-325 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
	-432 088	-432 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 121 882	-4 689 794

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	33 890 165	34 215 933
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 546 988	2 653 307

Taxeringsvärden

Bostäder	47 400 000	47 400 000
Totalt taxeringsvärde	47 400 000	47 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 400 000</i>	<i>16 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 500	5 500
	5 500	5 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 500	5 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
	-5 500	-5 500
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 500	-5 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Bergvärme	0	293 880
	0	293 880
Förändring under året		
Bergvärme	0	45 400
Aktiverat som tillkommande utgifter	0	-339 279
	0	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	26
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	26

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	228	225
Summa övriga fordringar	228	225

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 494	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 298	16 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 155	22 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 100	10 568
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 047	48 973

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel	921 348	1 317 569
Transaktionskonto	233 980	506 329
Summa kassa och bank	1 161 328	1 829 899

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 870 772	19 881 213
Nästa års amortering/förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 520 235	-2 002 410
Långfristig skuld vid årets slut	13 350 537	17 878 803

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,44%	2023-01-12	4 714 500,00	0,00	250 000,00	4 464 500,00
SBAB	0,79%	2024-05-10	1 500 000,00	0,00	200 000,00	1 300 000,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	6 666 713,00	0,00	52 941,00	6 613 772,00
SBAB	1,06%	2025-05-09	0,00	1 500 000,00	7 500,00	1 492 500,00
SBAB**	1,27%	2021-01-15	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
Summa			19 881 213,00	1 500 000,00	510 441,00	20 870 772,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 235 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld

** Enligt nya direktiv ska föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i SBAB med 7 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningens har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	40 013	75 992
Summa skatteskulder	40 013	75 992

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	120	120

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 743	8 578
Upplupna räntekostnader	41 353	43 814
Upplupna driftskostnader	0	3 750
Upplupna elkostnader	20 024	17 812
Upplupna vattenavgifter	23 085	21 030
Upplupna kostnader för renhållning	6 382	10 534
Upplupna revisionsarvoden	15 029	13 438
Upplupna styrelsearvoden	27 825	27 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 595	158 308
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 036	304 564

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 152 000	22 152 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat

Styrelsens underskrifter

Torslanda 2021-04-09



Niklas Schenell




Camilla Green



Niklas Lindebäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Joachim Björklund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torskog, org.nr 769609-2431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torskog för år 2020.

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 2020 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 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. 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torskog för år 2020 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, eller
- 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 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2021-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Joachim Björklund
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

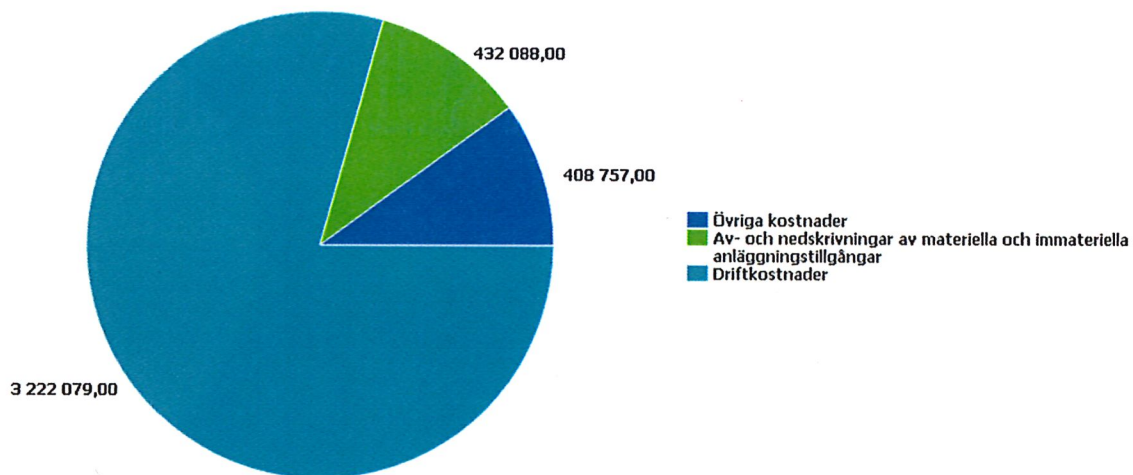
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 222 079	1 825 628
Övriga externa kostnader	94 395	84 133
Personalkostnader	60 074	34 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	432 088	432 088
Finansiella poster	254 288	269 994
Summa kostnader	4 062 924	2 646 365



BRF Torskog

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Torskog i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860