

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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 revisoreernas 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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torskog får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2017-07-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -222 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lilleby 6:133 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns sju byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens 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 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 200 000 kr kr

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 59 och planerat underhåll för 1 271. 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 404 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fasadmålning	1 271 tkr

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Schenell	Ordförande	2020
Camilla Green	Sekreterare	2020
Niklas Lindebäck	Kassör	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Nyman	Suppleant	2020
Madeleine Ottersten	Suppleant	2020
Mats Dani	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag
Karolina Lindén	Sammanställande
Jakob Persson	

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 när vi träffas, pratar, grillar korv och fikar tillsammans.

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt ett budgetmöte med Riksbyggen som sköter föreningens ekonomi. Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2019.

Under året har vi målat de grå bostadshusen och de röda förrådshusen. Vi har även bytt leverantör av snö- och halkbekämpning för att öka tillförlitligheten vad gäller leverans och säkerhet på detta område.

Kommande underhåll

Under de kommande fem åren är de stora posterna i underhållsplanen målningsarbeten och takunderhåll. Under 2020 ska vi måla de vita bostadshusen. Följande år är tanken att vi ska göra nödvändigt underhåll av yttertakens ytskikt.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

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

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 013	2 013	2 013	2 013	2 013
Resultat efter finansiella poster	-628	518	429	409	287
Årets resultat	-628	518	429	409	287
Resultat exklusive avskrivningar	-196	934	828	759	636
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-800	334	228	481	458
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	266	265	265	123	78
Balansomslutning	44 348	45 476	45 280	43 187	43 034
Soliditet %	54	54	53	55	54
Likviditet %	78*	361	414	248	188
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	755	755	755	755
Bränsletillägg, kr/m ²	132	132	132	132	132
Driftkostnader, kr/m ²	805	277	323	341	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	245	277	289	297	281
Ränta, kr/m ²	122	110	118	132	213
Underhållsfond, kr/m ²	325	619	354	124	46
Lån, kr/m ²	8 766	8 986	9 122	8 385	8 512

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

* Enligt nya direktiv ska föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder vilket påverkar nyckeltalet likviditet. Tidigare års siffror är ej omräknade.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 398 298	1 403 623	360 430	518 414
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			518 414	-518 414
Reservering underhållsfond		404 000	-404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 270 989	1 270 989	
Årets resultat				-628 096
Vid årets slut	22 398 298	736 634	1 545 833	-628 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	878 844
Årets resultat	-628 096
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-404 000
Extra avsättning till underhållsfond	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 270 989
Summa	917 737

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-200 000
Att balansera i ny räkning	717 737

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 013 144	2 013 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 125	8 494
Summa rörelseintäkter		2 018 269	2 021 638
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 825 628	-628 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 133	-158 013
Personalkostnader	Not 6	-34 522	-59 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 088	-415 124
Summa rörelsekostnader		-2 376 371	-1 260 685
Rörelseresultat		-358 102	760 953
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 025	2 862
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 509	4 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-276 528	-250 223
Summa finansiella poster		-269 994	-242 539
Resultat efter finansiella poster		-628 096	518 414
Årets resultat		-628 096	518 414

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 469 240	42 562 048
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	293 880
Summa materiella anläggningstillgångar		42 469 240	42 855 928
Summa anläggningstillgångar		42 469 240	42 855 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26	26
Övriga fordringar	Not 15	225	22 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	48 973	61 397
Summa kortfristiga fordringar		49 224	83 548
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 829 899	2 536 493
Summa kassa och bank		1 829 899	2 536 493
Summa omsättningstillgångar		1 879 123	2 620 041
Summa tillgångar		44 348 363	45 475 969

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 398 298	22 398 298	
Fond för yttre underhåll	736 634	1 403 623	
Summa bundet eget kapital	23 134 932	23 801 921	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 545 833	360 430	
Årets resultat	-628 096	518 414	
Summa fritt eget kapital	917 737	878 844	
Summa eget kapital	24 052 669	24 680 765	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 878 803	20 070 158
Summa långfristiga skulder		17 878 803	20 070 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 002 410	309 958
Leverantörsskulder		33 805	31 345
Skatteskulder	Not 19	75 992	74 256
Övriga skulder	Not 20	120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	304 564	309 367
Summa kortfristiga skulder		2 416 891	725 046
Summa eget kapital och skulder		44 348 363	45 475 969

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 713 096	1 713 096
Bränsleavgifter, bostäder	300 048	300 048
Summa nettoomsättning	2 013 144	2 013 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 116	4 739
Fakturerade kostnader	9	180
Övriga rörelseintäkter	0	3 575
Summa övriga rörelseintäkter	5 125	8 494

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 270 989	0
Reparationer	-58 604	-132 708
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-38 556	-37 436
Försäkringspremier	-22 114	-20 252
Kabel- och digital-TV	-87 495	-89 220
Serviceavtal	-3 250	0
Obligatoriska besiktningar	0	-1 644
Snö- och halkbekämpning	-20 176	-35 178
Förbrukningsinventarier	-8 439	-21 144
Fordons- och maskinkostnader	-955	-2 102
Vatten	-66 568	-88 686
Fastighetsel	-163 408	-151 399
Sophantering och återvinning	-66 563	-48 664
Trädgårdsskötsel	-18 512	0
Summa driftkostnader	-1 825 628	-628 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-8 127	-1 279
Förvaltningsarvode administration	-37 331	-124 280
Lokalkostnader	-480	-252
Arvode, yrkesrevisor	-13 876	-16 125
Energideklaration	-11 875	0
Kreditupplysningar	-364	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 116	-3 829
Medlems- och föreningsavgifter	-4 660	-4 570
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-755	-5 903
Summa övriga externa kostnader	-84 133	-158 013

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-27 300*	-45 900
Sociala kostnader	-7 222	-13 216
Summa personalkostnader	-34 522	-59 116

**Då arvodet avser stämma till stämma så har 7/12-delar som avser 2019 periodiserats enligt gällande redovisningsprinciper.*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-325 768	-325 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 320	-89 356
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-432 088	-415 124

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 025	2 862
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 025	2 862

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 509	4 782
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 509	4 822

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-276 015	-250 223
Övriga räntekostnader	-513	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-276 528	-250 223

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 670 529	2 177 676
	46 819 754	46 326 901
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	339 280	492 853
	339 280	492 853
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 159 034	46 819 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 007 524	-3 681 756
Tillkommande utgifter	-250 182	-160 826
	- 4 257 706	- 3 842 582
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-325 768	-325 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 320	-89 356
	- 432 088	- 415 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 689 794	- 4 257 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 469 240	42 562 048
Varav		
Byggnader	34 215 933	34 541 701
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 653 307	2 420 347
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	39 200 000
Totalt taxeringsvärde	47 400 000	39 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 400 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Bergvärme	293 880	0
	293 880	0
Förändring under året		
Bergvärme	45 400	293 880
Aktiverat som tillkommande utgifter	-339 279	0
	0	293 880
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	293 880

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	26	26
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26	26

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	225	11
Övriga kortfristiga fordringar	0	22 114
Summa övriga fordringar	225	22 125

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	22 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 250	13 593
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 155	21 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 568	4 660
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 973	61 397

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel SBAB	1 317 569	1 313 060
Transaktionskonto Swedbank	506 329	1 217 433
Summa kassa och bank	1 829 899	2 536 493

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 881 213	20 380 116
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 002 410	-309 958
Långfristig skuld vid årets slut	17 878 803	20 070 158

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB**	0,95%	2020-05-20	1 700 000,00	0,00	200 000,00	1 500 000,00
SBAB	1,27%	2021-01-15	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	1,44%	2023-01-12	4 964 500,00	0,00	250 000,00	4 714 500,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	6 715 616,00	0,00	48 903,00	6 666 713,00
Summa			20 380 116,00	0,00	498 903,00	19 881 213,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 502 410 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 1 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningens har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	75 992	74 256
Summa skatteskulder	75 992	74 256

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	120	120

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 578	14 422
Upplupna räntekostnader	43 814	43 060
Upplupna driftskostnader	3 750	0
Upplupna elkostnader	17 812	27 380
Upplupna vattenavgifter	21 030	35 718
Upplupna kostnader för renhållning	10 534	9 388
Upplupna revisionsarvoden	13 438	13 000
Upplupna styrelsearvoden	27 300	45 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 308	120 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 564	309 367

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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 200414

Ort och datum



Niklas Schenell



Niklas Lindebäck



Camilla Green

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 2020-04-24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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.

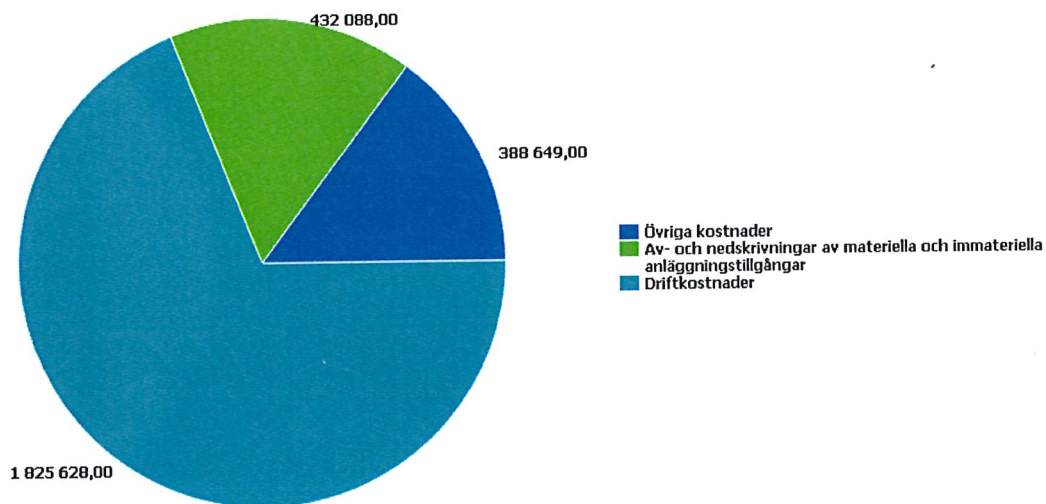
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

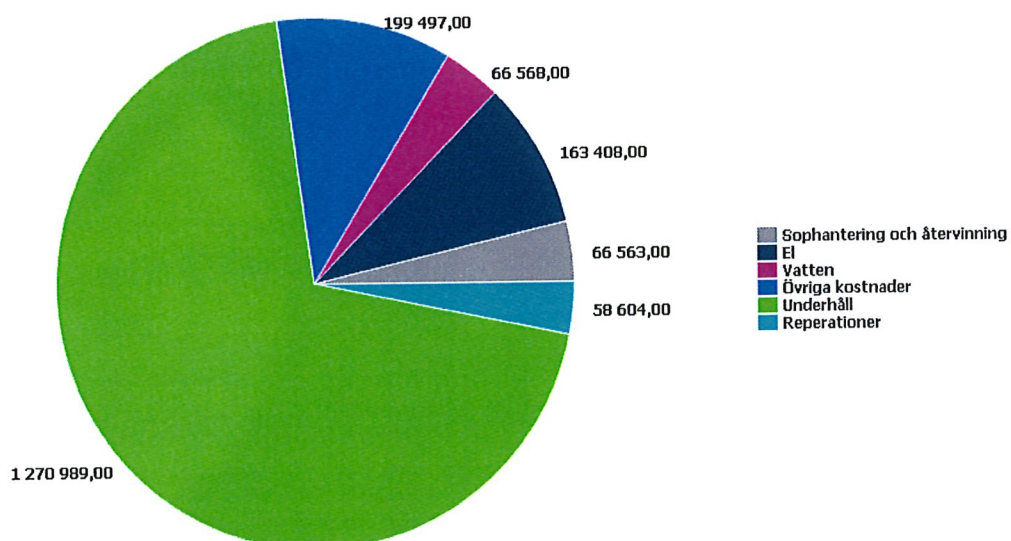
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 825 628	628 433
Övriga externa kostnader	84 133	158 013
Personalkostnader	34 522	59 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	432 088	415 124
Finansiella poster	269 994	242 539
Summa kostnader	2 646 365	1 503 224



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	2 268 kr/kvm	2 268 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	39
Fastighetsel	72	67
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetskatt	17	17
Förbrukningsinventarier	4	9
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	4	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	4	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	7
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	14	19
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	3
Rep Marktytor köpta tjänster Planteringar	0	17
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	6
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	9	16
Sophämtning	29	21
Trädgårdsskötsel extra debiterat	8	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	131	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	23	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	407	0
Vatten	29	39
Övriga kostnader för transportmedel	0	1
Summa driftkostnader	804,95	277,09

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, fastighetservice 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