

Årsredovisning 2020

BRF TORKELSGÅRDEN

717600-2348



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORKELSGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1950-03-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter om totalt 2184 kvm. Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 6:6.

Lägenheterna i fastigheten fördelas sålunda: 4 st 1 rum och kök, 10 st 2 rum och kök, 7 st 3 rum och kök, 6 st 5 rum och kök och 1 st 6 rum och kök.

Föreningens fastighet byggdes 1951. Större renoveringar redovisas nedan:

Målning av golv och väggar i tvättstuga och torkrum och byte av torkställning gjordes 2020, samt målning av golv och väggar i förrummet till föreningens takterrass, vars golv också målades. Målning av balkongfronter och utökning av gångbryggorna på taket gjordes 2019, målning av fönster, fönsterbleck och byte av tätningslister runt fönster 2018, målning i trapphus, källare och renovering av ytterportar 2016, byte av låssystem 2010, målning och renovering av fönster 2005, stamrenovering 2003, hissrenovering 2001, fasadrenovering, gångbryggor på taket, målning fönster utvändigt och nya ytskikt på balkongerna 1992-1993, byte av elsystem 1993, målning av trapphus tidigt 90-tal, omläggning av taket 1985.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningsfrågor

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1953-02-15. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-07. De nya, gällande stadgarna antogs vid en extra stämma 3 maj 2018, ett beslut som bekräftades vid ordinarie årsstämma 2019.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens godkännande upplåtes i andra hand.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 och efter därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Staffan Kihlström	Ordförande, ordinarie ledamot
Ylva Haraldsdotter	Ordinarie ledamot
Fredrik Wengberg	Ordinarie ledamot
Micael Karlsson	Suppleant
Tomas Sundvall	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen som sådan eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Sternudd	Revisor
Jan Ählström	Revisor
Margareta Andersson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Planerat underhåll

Vår 2021 Gräv- och planteringsarbeten på husets framsida och baksida. Anläggning av ny yta för fastighetsnära källsortering. Spolning av avloppsstammar, som på grund av coronapandemin inte blev av som tänkt under 2020, planeras nu till lämpligt tillfälle under 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att förnya föreningens tomt mot gatan och trädgården på baksidan av huset som påbörjades 2019 fortsätter under 2021. De obligatoriska radonmätningarna och ventilationskontrollen OVK har slutförts med godkända värden.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Styrelsen avser att i första hand finansiera planerat underhåll med tidigare avsatta medel för yttre underhåll. För närvarande planerar styrelsen inte för någon avgiftshöjning under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 200 522	1 200 772	1 200 862	1 200 776
Resultat efter fin. poster	-5 318	-47 785	-267 534	165 856
Soliditet, %	17	17	17	20
Kassalikviditet %	337	323	312	434
Yttre fond	738 694	817 404	1 048 273	948 273
Taxeringsvärde	35 430 000	35 430 000	27 627 000	27 627 000
Bostadsyta, kvm	2 184	2 184	2 184	2 184
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 353	2 379	2 405	2 431
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,21	1,34	1,76
Belåningsgrad, %	95,77	95,32	94,88	94,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	104 600	-	-	104 600
Fond, yttre underhåll	817 404	-	-78 710	738 694
Reservfond	155 263	-155 263	-	0
Balanserat resultat	83 704	-47 785	233 973	269 892
Årets resultat	-47 785	47 785	-5 318	-5 318
Eget kapital	1 113 185	-155 263	149 945	1 107 867

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	269 892
Årets resultat	<u>-5 318</u>
Totalt	264 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	106 290
Att från yttre fond i anspråk ta	-123 563
Balanseras i ny räkning	<u>281 846</u>
Totalt	264 573

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 200 522	1 200 772
Rörelseintäkter		3	26 509
Summa rörelseintäkter		1 200 525	1 227 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-916 327	-1 042 896
Övriga externa kostnader	8	-107 080	-57 221
Personalkostnader	9	-25 225	-26 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 188	-85 188
Summa rörelsekostnader		-1 133 820	-1 211 844
RÖRELSERESULTAT		66 705	15 437
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 023	-63 222
Summa finansiella poster		-72 023	-63 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 318	-47 785
ÅRETS RESULTAT		-5 318	-47 785

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 365 544	5 450 732
Summa materiella anläggningstillgångar		5 365 544	5 450 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 365 544	5 450 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 029	0
Övriga fordringar	13	675	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 350	107 888
Summa kortfristiga fordringar		115 054	107 933
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 060 291	1 051 946
Summa kassa och bank		1 060 291	1 051 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 345	1 159 878
SUMMA TILLGÅNGAR		6 540 889	6 610 610

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 600	104 600
Reservfond		0	155 263
Fond för yttre underhåll		738 694	817 404
Summa bundet eget kapital		843 294	1 077 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		269 892	83 704
Årets resultat		-5 318	-47 785
Summa fritt eget kapital		264 573	35 919
SUMMA EGET KAPITAL		1 107 867	1 113 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 081 795	5 138 691
Summa långfristiga skulder		5 081 795	5 138 691
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 896	56 896
Leverantörsskulder		146 641	154 339
Skatteskulder		2 296	1 613
Övriga kortfristiga skulder		655	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 739	145 211
Summa kortfristiga skulder		351 227	358 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 540 889	6 610 610

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 051 946	1 071 592
Resultat efter finansiella poster	-5 318	-47 785
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	85 188	85 188
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	79 870	37 403
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 122	27 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 507	-27 479
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	65 241	37 250
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-56 896	-56 896
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 896	-56 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 345	-19 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 060 291	1 051 946

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkelsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-1,3 %

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	5 754	6 004
Hysesintäkter, p-platser	30 000	30 000
Årsavgifter, bostäder	1 109 328	1 109 328
Övriga intäkter	55 440	55 440
Summa	1 200 522	1 200 772

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	52 312	45 735
Fastighetskötsel	98 871	96 252
Snöskottning	1 063	2 125
Städning	17 687	20 888
Trädgårdsarbete	0	149
Övrigt	1 740	5 310
Summa	171 673	170 459

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	14 127	69 944
Summa	14 127	69 944

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Tvättstugan torkrummet m.m.	123 563	0
Övrigt	0	185 000
Summa	123 563	185 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	46 109	49 620
Sophämtning	27 492	31 720
Uppvärmning	295 280	312 377
Vatten	69 796	59 012
Summa	438 677	452 729

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	55 440	55 440
Fastighetsförsäkringar	33 522	32 391
Fastighetsskatt	40 312	38 856
Kabel-TV	39 013	38 076
Summa	168 287	164 763

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsinventarier	6 347	2 022
Förbrukningsmaterial	0	199
Kameral förvaltning	41 324	40 332
Konsultkostnader	55 274	3 125
Övriga förvaltningskostnader	4 135	11 543
Summa	107 080	57 221

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	13 200	13 200
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	6 025	6 339
Styrelsearvoden	4 000	5 000
Summa	25 225	26 539

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	72 022	63 209
Övriga räntekostnader	1	13
Summa	72 023	63 222

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ack avskrivning Byggnader	-1 087 706	-1 076 678
Ack. avsk. fast.förb	-1 934 228	-1 860 068
Byggnader	1 102 200	1 102 200
Fastighetsförbättringar	7 237 278	7 237 278
Mark	48 000	48 000
Summa	5 365 544	5 450 732

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 387 478	8 387 478
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 387 478	8 387 478
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 936 746	-2 851 558
Årets avskrivning	-85 188	-85 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 021 934	-2 936 746
Utgående restvärde enligt plan	5 365 544	5 450 732
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 000</i>	<i>48 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 830 000	19 830 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	35 430 000	35 430 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	292 415	292 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 415	292 415
Ingående ackumulerad avskrivning	-292 415	-292 415
Utgående ackumulerad avskrivning	-292 415	-292 415
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	675	45
Summa	675	45

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	13 860	13 860
Fastighetsskötsel	24 813	24 563
Försäkringspremier	35 699	33 522
Förvaltning	10 749	10 331
Kabel-TV	9 882	9 753
Räntor	1 956	4 469
Städning	4 185	3 988
Vatten	6 344	3 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 862	3 565
Summa	112 350	107 888

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,72 %	1 599 302	1 637 154
Stadshypotek	2023-10-30	0,72 %	1 769 753	1 788 797
Stadshypotek	2021-02-08	0,97 %	1 769 636	1 769 636
Summa			5 138 691	5 195 587

Varav kortfristig del

56 896

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4 512	4 496
Förutbetalda avgifter/hyror	99 981	100 231
Uppl. utgiftsräntor	2 175	0
Uppvärmning	38 071	40 484
Summa	144 739	145 211

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 599 000	6 599 000
Summa	6 599 000	6 599 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 13

Ort och datum

Staffan Kihlström

Staffan Kihlström
Ordförande, Ordinarie ledamot

Fredrik Wengberg

Fredrik Wengberg
Ordinarie ledamot

Ylva Haraldsdotter

Ylva Haraldsdotter
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 07

Jan Ählström

Jan Ählström
Revisor

Patrik Sternudd

Patrik Sternudd
Revisor

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Torkelsgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2020, lämnar härmed följande revisionsberättelse:

Fakturor och utlägg utöver ordinarie drift och förvaltning går att koppla till protokollförda åtgärder. Räkenskaperna är förda med ordning och reda, men till följd av brister i det digitala bokförningssystemet önskar revisionen framföra följande två kompletteringar så att det genom årsmötet läggs till handlingarna:

- a) Resultaträkningens post "7010 Löner till kollektivanst" med 12 utbetalningar om 1100 kr avser vicevärdsarvodet till Fredrik Wengberg. Varken syfte eller mottagare framgår i systemet utan har istället på förfrågan från revisionen förtydligats i efterhand av redovisningsföretaget Nabo.
- b) En faktura från J. Östling & C. Sparf EL AB på 1 859 kr daterad 2020-12-28 är inskannad två gånger och ser därför ut att också vara dubbelt betald. Revisionen har från Nabo fått bekräftat att den ena är borttagen, vilket också överensstämmer med resultaträkningen.

Beträffande den under året bedrivna verksamheten hänvisas till styrelsens förvaltningsberättelse. Den därtill hörande resultat- och balansräkningen överensstämmer med räkenskaperna.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2020-03-07



Jan Ählström

Ordinarie revisor



Patrik Sternudd

Ordinarie revisor