
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Toffelmakaren
Org nr: 769610-8146



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	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Toffelmakaren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2004-04-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 472 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 758 m², vilket motsvarar 24 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Kålltorp 100:1 i Göteborgs Kommun med 27 lägenheter och 8 lokaler. Fastighetens adress är Munkebackstorget 1-4 och Munkebackstorget 1-3.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller fr o m 2020-12-12 t.o.m. 2030-12-11 med en årlig avgäld på 532 680 kr per år, att jämföra med tidigare avgäld på 111 040 kr per år.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	8	3	9	6	27

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	7	15

Total bostadsarea 2 128 m²

Total lokalarea 939 m²

Årets taxeringsvärde 63 156 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 156 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 38,03 % av föreningens nettoomsättning.

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 505 tkr och planerat underhåll för 691 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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
Ventilation	662 500
Entrepertier	28 096

Kommande underhållsåtgärder de närmaste fem åren.

Följande åtgärder planeras preliminärt för de kommande fem åren;

- Förbättringar av byggnadens sk klimatskal (takpannor, takplåt, fasader mm) samt stup- och hängrännor, vindskivor mm
- Åtgärder för ökat skydd mot inbrott, genom förstärkning av byggnadens entrédörrar
- Renovering av balkonger längs fastighetens västra sida (mot Munkebäcks Allé).
- Renovering av fastighetens enda hiss
- Fortsatta målningsarbeten i trappuppgångar och källare

Underhållsåtgärderna kan komma att justeras om andra behov skulle uppstå.

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mårten Ignell	Ordförande	2021
Jonas Granath	Sekreterare	2022
Tomas Cederstrand	Vice ordförande	2021
Sebastian Bjersland	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Hof	Suppleant	2022
Mia Ågren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Göteborg Kpmg	Auktoriserad revisor	Stämman
Monika Stenström	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter	Utsedd av	
Carina Kjellgren	Stämman	
Valberedning	Utsedd av	
Alireza Sayar	Stämman	
Åsa Ekman	Stämman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

7

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 903 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Ordföranden har ordet

2020 har ekonomiskt dominerats av åtgärder för att förbättra ventilationen i föreningens åtta affärslokaler. Åtgärderna har utgått från en genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll), där det framkom brister för dessa lokaler. För föreningens lägenheter gav den genomförda OVK:n ett bättre resultat och några ventilations-förbättrande åtgärder har därför inte behövt genomföras.

I övrigt har endast smärre underhållsåtgärder genomförts, t ex förbättringsmålning i en av trappuppgångarna.

För fastigheten genomförs sedan ett par år tillbaka s k systematiskt brandskyddsarbete. Det innebär årliga besiktningar av brandskyddet, vilket hittills resulterat i utplacering av brandsläckare, förbättrad skyltning av utrymningsvägar mm.

Under året har styrelsen också tillsammans med förvaltaren Riksbyggen arbetat med en ekonomisk långtidsplan för att testa olika alternativ för hur den stora höjning av tomträttsavgiften som gäller från och med 2021 ska hanteras.

En plan för mer omfattande städning har också tagits fram, vilken avses genomföras under 2021.

7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 160	3 072	3 086	3 028	3 000
Resultat efter finansiella poster	-28	464	723	723	-1 083
Balansomslutning	48 783	50 051	48 844	48 470	47 961
Soliditet %	51	50	50	49	48
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	903	875	866	849	841
Ränta, kr/m ²	95	116	115	119	121
Underhållsfond, kr/m ²	449	288	247	214	166
Lån, kr/m ²	7 581	7 695	7 795	7 903	7 972

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.

7

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 404 909	1 626 399	1 350 040	-1 019 157	464 764
Disposition enl. årsstämmobeslut				464 764	-464 764
Reservering underhållsfond			717 000	-717 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-690 596	690 596	
Årets resultat					-28 804
Vid årets slut	22 404 909	1 626 399	1 376 444	-580 797	-28 804

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-554 392
Årets resultat	-28 804
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-717 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	690 596
Summa	-609 600

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 609 600**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 160 824	3 072 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 241	6 461
Summa rörelseintäkter		3 271 065	3 079 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 283 200	-1 570 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 487	-165 482
Personalkostnader	Not 6	-42 877	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 008	-501 008
Summa rörelsekostnader		-3 023 571	-2 276 424
Rörelseresultat		247 493	802 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 720	3 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 291	15 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-292 308	-356 860
Summa finansiella poster		-276 297	-338 092
Resultat efter finansiella poster		-28 804	464 764
Årets resultat		-28 804	464 764

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	43 100 278	43 601 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 100 278	43 601 286
Summa anläggningstillgångar		43 100 278	43 601 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 473	25 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	185 640	77 997
Summa kortfristiga fordringar		211 113	103 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 492 367	6 346 464
Summa kassa och bank		5 492 367	6 346 464
Summa omsättningstillgångar		5 703 480	6 449 943
Summa tillgångar		48 803 758	50 051 220

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 031 308	24 031 308
Fond för yttre underhåll	1 376 444	1 350 040
Summa bundet eget kapital	25 407 752	25 381 348
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-580 796	-1 019 157
Årets resultat	-28 804	464 764
Summa fritt eget kapital	-609 600	-554 392
Summa eget kapital	24 798 152	24 826 956
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 203 195
Summa långfristiga skulder		19 203 195
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 048 500
Leverantörsskulder		163 518
Skatteskulder		12 926
Övriga skulder	Not 14	140 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	436 603
Summa kortfristiga skulder		4 802 411
Summa eget kapital och skulder	48 803 758	50 051 220

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	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

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	1 922 062	1 861 620
Hyror, lokaler	1 201 974	1 150 270
Hyror, garage	44 964	44 820
Hyror, p-platser	57 600	55 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-52 596
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-960	-1 232
Rabatter	-81 868	-15 996
Elavgifter	1 200	1 200
Debiterad fastighetsskatt-	15 852	29 294
Summa nettoomsättning	3 160 824	3 072 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant och Överlåtelser	8 677	4 716
Fakturerade kostnader	900	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-15
Erhållna statliga bidrag	16 606	0
Övriga rörelseintäkter	3 840	1220
Försäkringsersättningar	80 213	0
Summa övriga rörelseintäkter	110 241	6 461

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-690 596	-123 080
Reparationer	-504 579	-281 615
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 143	-118 739
Tomträttsavgäld	-132 122	-111 040
Försäkringspremier	-40 220	-35 461
Kabel- och digital-TV	-37 012	-36 119
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 801	0
Obligatoriska besiktningar	0	-5 040
Bevakningskostnader	-945	-958
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 409	-60 091
Ersättningar till hyresgäster	0	-50 000
Förbrukningsinventarier	-4 399	-16 662
Vatten	-86 734	-116 277
Fastighetsel	-71 114	-91 927
Uppvärmning	-256 863	-274 273
Sophantering och återvinning	-152 073	-99 004
Förvaltningsarvode drift	-170 190	-150 223
Summa driftskostnader	-2 283 200	-1 570 508

h

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fritidsmedel	-3 000	-5 908
Förvaltningsarvode administration	-111 578	-110 140
IT-kostnader	-460	-494
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 875	-13 385
Kreditupplysningar	-1 575	-1 114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 639	-4 716
Kontorsmateriel	0	-1 300
Konsultarvoden	0	-5 375
Bankkostnader	-2 410	-2 350
Advokat och rättegångskostnader	-11 250	0
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-196 487	-165 482

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 900	-30 000
Sociala kostnader	-9 977	-9 426
Summa personalkostnader	-42 877	-39 426

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-501 008	-501 008
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-501 008	-501 008

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 308	-356 860
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-292 308	-356 860

Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 220 000	47 220 000
	47 220 000	47 220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 220 000	47 220 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 618 714	-3 117 705
	-3 618 714	-3 117 705

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-501 008	-501 008
	-501 008	-501 008

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 119 722	-3 618 713
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

43 100 278	43 601 286
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	43 100 278	43 601 286
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	8 156 000	8 156 000

Totalt taxeringsvärde

63 156 000	63 156 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>30 400 000</i>	<i>30 400 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>32 756 000</i>	<i>32 756 000</i>
-------------------	-------------------

Mr

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	189 561	189 561
Installationer	44 562	44 562
	234 123	234 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 123	234 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-189 561	-189 561
Installationer	-44 562	-44 562
	-234 123	-234 123
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-234 123	-234 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 582	13 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 270	27 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618	0
Förutbetald tomträttsavgäld	133 170	27 760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 640	77 997

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 052 132	3 939 946
Transaktionskonto	1 440 235	1 406 518
Tillhör annan BRF*	0	900 000
Summa kassa och bank	5 492 367	6 346 464

*Hänvisning till not 14.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 251 695	23 600 195
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 048 500	-11 982 820
Långfristig skuld vid årets slut	19 203 195	11 617 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB**	1,29%	2021-09-28	3 820 000,00	0,00	80 000,00	3 740 000,00
SEB	1,80%	2022-09-28	8 045 875,00	0,00	168 500,00	7 877 375,00
SEB	0,72%	2023-02-28	4 106 820,00	0,00	0,00	4 106 820,00
SEB	1,09%	2024-03-28	7 627 500,00	0,00	80 000,00	7 527 500,00
Summa			23 600 195,00	0,00	328 500,00	23 251 695,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 3 740 000 kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Av den långfristiga skulden förfaller 1 642 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 629 195 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	900 000
Mottagna depositioner	90 596	90 596
Skuld för moms	28 211	32 488
Skuld sociala avgifter och skatter	20 497	18 268
Avräkning hyror och avgifter	1 560	1 560
Summa övriga skulder	140 864	1 042 912

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	6 928	7 764
Upplupna vattenavgifter	22 388	23 780
Upplupna värmekostnader	37 581	37 562
Upplupna kostnader för renhållning	14 872	10 565
Upplupna revisionsarvoden	15 250	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 368	160 186
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 217	245 814
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 603	501 172

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 480 000	31 480 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

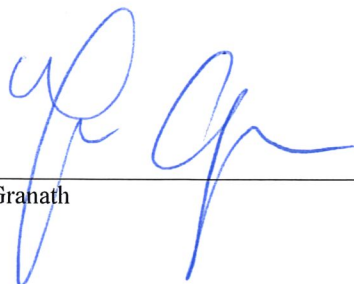
7

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-03-23
Ort och datum



Mårten Ighell



Jonas Granath

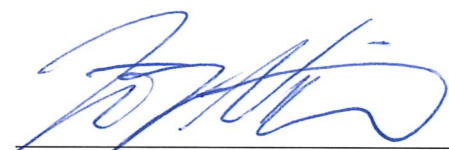


Sebastian Bjersland



Tomas Cederstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-06



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Monika Stenström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Toffelmakaren, org. nr 769610-8146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Toffelmakaren 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Toffelmakaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 6/5 2021



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Monika Stenström
Förtroendevald 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.

BRF Toffelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Toffelmakaren 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860