

Brf Torymer
Org nr 769607-6285

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplysningar till resultaträkningen	15
Upplysningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torymer (769607-6285) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaden på fastighet Fålhagen 30:2 som byggdes år 1939 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars-Sture Persson	ordförande	
Simon Arons	ledamot, sekreterare	
Carl Mohlin	ledamot, kassör	i tur att avgå
Leif Eriksson	ledamot, vicevärd	
Clara Löf Ljunglund	ledamot	i tur att avgå
Fabienne Gaugazová	suppleant	i tur att avgå
Elisabeth Persson	suppleant	i tur att avgå
Johan Sköld	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB. Som suppleant för Niclas Wärenfeldt har Marielle Bredberg varit.

I valberedningen ingår Annette Stawenov Eriksson (sammankallande) och Max Nyberg. Som vicevärd har Leif Eriksson fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Städservice i Uppsala AB	Städ
Vattenfall AB	Elnät, elhandel, fjärrvärme
Storuman Energi AB	Elhandel
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen AB	Kärlhantering
ComHem AB	Kabel- tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 428 650 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 048 119 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts. Underskottet beror på att föreningen har haft kostnader i samband med utbyte av avloppsrör i källaren (217 893 kr) och besiktningar som inte varit budgeterade.

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 13.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3 från och med 2018, vilket bl a innebär att komponenter med olika nyttjandeperioder som ingår i byggnaderna skrivs av individuellt. Värdehöjande renoveringar/underhåll kommer därför att skrivas av under en längre tidsperiod i stället för att redovisas som en kostnad enbart det år som renoveringen görs. Därmed ges också en rättvisande bild av föreningens förvaltning över tid.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 828 575 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 490 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts:

- OVK-kontroll utförd.
- Källsortering utökad med pappers- och plastförpackningar.
- Utgående avloppsrör i källaren utbytt (oplanerad reparation).

När det gäller vad som står i underhållsplanen för 2020 har styrelsen beslutat att skjuta på följande två poster till 2021:

- Termostatventiler, byte komplett ventil (på grund av ont om plats vid vissa element).
- Renovering av p-stolpar (på grund av avvaktande angående eventuellt byte till laddstolpar för el-bil).

From den 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 3 %, parkeringsavgifterna höjs från 200 till 300 kr/mån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 673 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 34 (38).

Under året har 4 (1) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 30:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 200 000 kr.

Huset färdigställdes 1940 och genomgick en omfattande renovering under mitten av 1980-talet.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	15 st
med sammanlagd yta av 1 411 kvm	2 rok	5 st
	3 rok	2 st
	4 rok	1 st
	2 rok	<u>1 st</u>
Bostadslägenheter med hyresrätt		24 st
Summa bostadslägenheter		
Lokaler		1 st
Förråd		3 st
P-platser		8 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Historik

2019

- Arbetet med renovering av balkongerna har färdigställts.

2018

- Nytt räcke till källarnedfarten.
 - Renovering av mangel i tvättstugan.
 - Övergång till redovisningsregelverket K3.

2017

- Stamspolning.
 - Förstärkning av balkonger.

2016

- Nertagning/bortforsling 2 björkar.

2015

- Byte av belysning och armatur i trapphus.
 - Indragning av ny ledning för inkommande vatten samt byte av vattenmätare.
 - Byte och uppmärkning av avstängningsventiler till vattenledningar.
 - Ny uppmärkning av lägenheter och förrådsutrymmen.

2014

- En underhållsplan har upprättats.
 - En ny torktumlare har införskaffats.
 - Slutreglering för kostnaderna av taket har gjorts.
 - Automatöppning av ytterdörr i 26A samt en trapphiss i samma uppgång till våning 2.

2013

- Takrenoveringen avslutades och serviceavtal på avfuktningssystemet upprättades med OCAB.
 - Ett serviceavtal för föreningens brandsläckare upprättades med Upplands Brandservice AB.
 - En arbetsdag hölls under våren. Sophuset målades, gamla cyklar rensades ut, skräp forslades bort och en storstädning av källaren genomfördes.

2012

- En total takrenovering påbörjades under hösten och kommer att fortgå in i 2013. Renoveringen omfattar ny råspont, takpapp, vindsisolering, ångspärr och takbeklädning (plåt på den flackare delen av taket och nytt tegel på de brantare partierna).
 - I samband med takrenoveringen tätades också vinden och en mekanisk avfuktningssystem installerades.

2011

- Kodlåsen till entrédörrarna byttes.
 - Brandvarnare monterades i källaren.
 - Föreningen upprättar en hemsida ([<http://hemsidan.com/torymer>](http://hemsidan.com/torymer)) som informationskanal och hjälp i styrelsearbetet.
 - En utrensning av omärkta cyklar i cykelställ och cykelförråd genomfördes.

2010

- Samtliga lägenheter har tilldelats lägenhetsnummer i enlighet med nya bestämmelser.
 - En arbetsdag genomfördes under våren.
 - Byte av läckande takfönster i vindslägenheterna.

2009

- Energibesiktning av fastigheten genomfördes.
 - Nya entrédörrar upphandlades enligt tidigare styrelsebeslut.
 - Två nya tvättmaskiner upphandlades och installerades.

2008

- En utrensning av omärkta cyklar i cykelställ och cykelförråd genomfördes.
 - Tjänsterna Webbinfo och Webbfaktura införskaffades för att underlätta styrelsens och framförallt kassörens arbete.
 - Husesyn tillsammans med Upplands Boservice AB.
 - Energibesiktning förbereddes och beställdes.

2007

- Duschutrymmet i källaren renoverades.
 - En större grill införskaffades och en permanent grillplats upprättades.
 - Fyra brandsläckare har installerats, en i källaren samt en i varje trapphus.
 - En arbetsdag hölls på våren. Entrédörrarna målades, skräp forslades bort, träd beskars samt en storstädning av källaren genomfördes.

2006

- Trädgården på husets framsida vid p-platserna fick under 2006 nysådd gräsmatta, då den gamla varit illa under husrenoveringen. En grillplats samt en gång till denna anlades med gatsten. Två vinbärsbuskar, fem ölandstokar och en schersmin planterades vid cykelställ och mot parkeringen.
 - Ett antal åtgärder utfördes efter besiktningen av fasadrenoveringen. Fasaden på entrésidan och gaveln målades ytterligare en gång för att bli av med det randiga utseende som uppkommit vid första målningen,nockplåten på husets gavel målades vit och plåtarbeten samt en del hängrännor korrigerades.
 - En arbetsdag hölls på våren. En hel del målningsarbeten genomfördes i källaren. Utomhus beskars träd och gården städades ordentligt.

7

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	673	673	646	587
Låneskuld kr/kvm	4 127	4 183	3 341	3 378
Likvida medel	610	411	1 879	1 700
Kassalikviditet i %	10,1	28,7	37,0	555,8
Soliditet i %	67,3	68,5	72,9	73,0
Överskott för underhåll kr/kvm	40	216	188	122
Nettoomsättning	1 058	1 048	1 015	922
Resultat efter finansiella poster	-429	-168	-164	-305
Årets resultat	-429	-168	-164	-305
Eget kapital	13 338	13 767	13 934	14 098
varav underhållsfond	829	747	631	461
Utfört underhåll	0	0	25	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

2

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Egna bostäder	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 905 274	3 954 366	-1 302 096	747 105	-1 370 422	-167 577	13 766 650
Avsättning till fond för yttre underhåll				81 470			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-			
Balanseras i ny räkning					-249 047	167 577	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-				
Årets resultat						-428 650	-428 650
Belopp vid årets utgång	11 905 274	3 954 366	-1 302 096	828 575	-1 619 469	-428 650	13 338 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 619 469
Årets resultat	-428 650
Att disponera	-2 048 119
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	63 490
Balanserat resultat	-2 111 609
Summa	-2 048 119

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 057 687	1 048 401
Summa rörelseintäkter		1 057 687	1 048 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-857 458	-615 151
Övriga externa kostnader	4	-20 389	-11 594
Personalkostnader och arvoden	5	-58 929	-47 772
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-487 164	-483 085
Summa rörelsekostnader		-1 423 940	-1 157 602
Rörelseresultat		-366 253	-109 201
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 852	-59 770
Summa finansiella poster		-62 397	-58 376
Resultat efter finansiella poster		-428 650	-167 577
Resultat före skatt		-428 650	-167 577
Årets resultat		-428 650	-167 577



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	19 164 610	19 651 774
Summa materiella anläggningstillgångar		19 164 610	19 651 774
Summa anläggningstillgångar		19 164 610	19 651 774
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	624 180	420 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 339	29 555
Summa kortfristiga fordringar		657 519	449 904
Summa omsättningstillgångar		657 519	449 904
SUMMA TILLGÅNGAR		19 822 129	20 101 678

4

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 859 640	15 859 640
Uppskrivningsfond		-1 302 096	-1 302 096
Fond för yttre underhåll		828 575	747 105
Summa bundet eget kapital		15 386 119	15 304 649
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 619 469	-1 370 422
Årets resultat		-428 650	-167 577
Summa ansamlad förlust		-2 048 119	-1 537 999
Summa eget kapital		13 338 000	13 766 650
 <i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 776 975
Summa långfristiga skulder		0	4 776 975
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 037 975	1 342 100
Leverantörsskulder		37 422	41 758
Övriga skulder	13	200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	408 532	174 195
Summa kortfristiga skulder		6 484 129	1 558 053
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 822 129	20 101 678

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-428 650	-167 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	487 164	483 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58 514	315 508
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-10 348	1 898
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	231 449	-81 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 615	236 388
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-2 935 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 935 851
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-81 100	1 231 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 100	1 231 900
Årets kassaflöde	198 515	-1 467 563
Likvida medel vid årets början	411 167	1 878 730
Likvida medel vid årets slut	609 682	411 167

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

13

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,30
Inventarier	20,00

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller alla fyra lån (totalt 5,951 mkr) till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	949 992	949 992
Hysesintäkter bostäder	80 688	78 336
Hysesintäkter p-platser	19 200	18 000
Överlåtelseavgift	5 915	1 163
Pantförskrivningsavgift	1 892	910
Summa nettoomsättning	1 057 687	1 048 401

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	61 788	61 140
Serviceavtal	1 155	3 065

2

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Entreprenadstäd	44 520	43 720
Besiktningkostnader	52 181	0
Snörenhållning	0	4 975
Förbrukningsmaterial	1 385	2 512
Reparationer*	263 770	53 720
Elavgifter	55 912	65 793
Uppvärmning	114 693	120 348
Vatten och avlopp	67 104	59 163
Sophämtning	31 435	24 529
Fastighetsförsäkringar	30 014	28 704
Kabel-TV, bredband m.m	41 421	40 424
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 296	33 048
Administrativ förvaltning enligt avtal	41 326	39 836
Övriga externa tjänster, drift	6 615	19 664
Studie- och fritidsverksamhet	0	4 162
Medlems- och föreningsavgifter	9 654	8 613
Övriga driftskostnader	189	1 735
Summa driftkostnader	857 458	615 151

*Oplanerat byte avloppsrör i källaren, 218 tkr

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 095	0
Kontorsmaterial och liknande	279	594
Konsultarvoden	1 369	375
Revisionsarvode extern revisor	10 646	10 625
Summa övriga externa kostnader	20 389	11 594

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	47 600	38 598
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 329	9 174
Summa personalkostnader och arvoden	58 929	47 772

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Av- och nedskrivningar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	487 164	483 085
Summa av- och nedskrivningar	487 164	483 085

Not 7 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	455	1 394
Räntekostnader	-62 852	-59 770
Summa finansiella poster	-62 397	-58 376

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	20 482 576	17 435 427
Årets anskaffning	0	3 047 149
Ingående avskrivning på byggnader	-4 108 298	-3 625 213
Årets avskrivningar, byggnader	-487 164	-483 085
Bokförda värden byggnader	15 887 114	16 374 278
Mark	3 277 496	3 277 496
Utgående redovisat värde byggnader och mark	19 164 610	19 651 774
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	125 963	125 963

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående avskrivningar på inventarier	-125 963	-125 963
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	609 682	411 167
Skattekonto	12 483	5 919
Skattefordran	2 015	3 263
Summa övriga fordringar	624 180	420 349

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 923	5 177
Sophämningskostnader	4 219	1 778
Försäkringspremier	12 704	12 245
Kabel-TV avgifter m.m.	10 493	10 355
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	33 339	29 555

2

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 037 975	6 119 075
Summa långfristiga skulder	6 037 975	6 119 075
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	8 956 000	8 956 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 956 000	8 956 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	0,990	2021-01-30	1 860 000
Stadshypotek	1,240	2021-03-02	1 261 000
Stadshypotek	0,990	2021-03-01	1 396 050
Stadshypotek	0,990	2021-03-01	1 520 925
Summa			6 037 975
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-86 100
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-5 951 000</u>
Totalt			0
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			5 627 475

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-01-01 -2020-12-31</u>	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	200	0
Summa övriga skulder	200	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

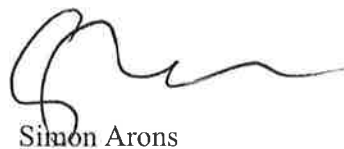
	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	38 700	30 000
Arbetsgivaravgifter	12 960	9 426
Reparationskostnader	217 893	0
Arvode revision	10 646	10 625
Elavgifter	5 761	5 958
Uppvärmningskostnader	14 505	14 945
Förutbetalda hyror och avgifter	103 318	98 570
Upplupna räntekostnader	<u>4 749</u>	<u>4 671</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	408 532	174 195

4

Uppsala 2021-04-22



Lars-Sture Persson



Simon Arons



Carl Mohlin



Leif Eriksson



Clara Lööf Ljunglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torymer, org.nr. 769607-6285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torymer för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torymer för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 / 5- 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor