

Årsredovisning 2020

BRF TORBJÖRN
717600-2322



 nabo

JH
Bej
G34/16
LE
SB
ME
AE

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORBJÖRN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



SH SB MB
JH GB LA AE

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.

JH
SB
GBAB
Lg
MET
A

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1966-01-31.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11. På fastigheterna finns sex bostadshus innehållande 123 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 78 parkeringsplatser med motorvärmare, 14 varmgarage och 10 kallgarage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala arean enligt fastighetstaxering 2016 uppgår till 12 039 kvm, varav 11 347 kvm utgör lägenhetsyta och 692 kvm lokalyta.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

12 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
54 st 3 rum och kök
42 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1967, 1968 och 1974, sistnämnda årtal avser föreningens garagebyggnad.

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1999-2000 Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar, dessa beräknas ha en återstående livslängd om 50-60 år).
- 2003 Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 2004 Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2005 Nya badrumsfönster.
- 2007 Byte termostatventiler i lägenheterna.
- 2007 Ny cirkulationspump i undercentral.
- 2007 Installation av säkerhetsdörrar och postfack.
- 2007-2008 Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007-2009 Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgatan 6-12.
- 2009 Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage.
- 2009-2010 Renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgatan 14-40.
- 2010 Tvättstugan, lilla gården.
- 2012 Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörnsgatan 24-28 och gaveln Torbjörnsgatan 22.
- 2012 Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.
- 2012 Ny trappa vid Torbjörnsgatan 22-24.
- 2013 Nytt låssystem med nya låscylindrar till samtliga dörrar.
- 2015 Byte av samtliga kall, varm och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2017 Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.
- 2018 Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2019 Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gun-Britt Holst Backström	Ordförande
Stefan Bodin	Vicevärd
Agneta Eriksson	Vice ordförande
Niklas Ericson Forslund	Sekreterare
Lars Gustavsson	Ledamot
Thomas Ödkvist	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Bo-Göran Berglind Revisor
Jonas Häll Revisor

VALBEREDNING

Jörgen Palmersjö Sammankallande
Moa Hast
Marita Kjellin

FLAGGANSVARIGA

Thomas Ödkvist Stora gården
Leif Backström Lilla gården

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk Förvaltning	Nabo, tidigare Ekonomisk förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Städ	Limpyo
Bredband	Telia Fibernät
El	Vattenfall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPDÅRET

Under året har en ny städfirma anlåtats för att sköta städ av trapphus och gemensamhetsutrymmen. Samtlig städ utförs nu av företaget Limpyo.

Radonmätning har genomförts i föreningen vid vilken inga förhöjda halter av radon som kräver åtgärd förekom.

Rabatterna framför Torbjörngatan 16-20 har planterats om och fått nytt utseende under året.

Kontrakt har tecknats med Bjerking för att inleda projektering av den kommande stamreoveringen.

En rensning av föreningens cykelställ samt gemensamma källare har genomförts med hjälp av föreningens medlemmar.

Uppfräschning av lekplatsen på lilla gården samt föreningens hobbyrum har skett med hjälp av och på initiativ av några medlemmar i föreningen.

Gårdsloppis anordnades på stora gården av medlemmar i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 079 511	6 017 096	6 019 480	6 015 950
Resultat efter fin. poster	392 454	989 438	422 974	950 078
Soliditet, %	26	24	23	21
Kassalikviditet %	192	115	282	218
Yttre fond	2 409 161	1 810 400	1 343 600	876 800
Taxeringsvärde	199 587 000	199 587 000	155 607 000	155 607 000
Bostadsyta, kvm	11 347	11 347	11 347	11 347
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	499	499	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 335	1 370	1 156	1 206
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,23	1,54	1,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 123 300	-	-	1 123 300
Fond, yttre underhåll	1 810 400	-	598 761	2 409 161
Balanserat resultat	1 554 105	989 438	-598 761	1 944 782
Årets resultat	989 438	-989 438	392 454	392 454
Eget kapital	5 477 243	0	392 454	5 869 696

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 944 782
Årets resultat	392 454
Totalt	2 337 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	598 761
Balanseras i ny räkning	1 738 475
	2 337 236

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

SB
JH LA
GRHB
A

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 079 511	6 017 096
Rörelseintäkter	3	4 049	39 541
Summa rörelseintäkter		6 083 560	6 056 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-3 973 776	-3 741 162
Övriga externa kostnader	5	-162 842	-167 662
Personalkostnader	6	-159 575	-158 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 488	-823 452
Summa rörelsekostnader		-5 494 680	-4 890 311
RÖRELSERESULTAT		588 880	1 166 326
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 426	-176 889
Summa finansiella poster		-196 426	-176 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		392 454	989 438
ÅRETS RESULTAT		392 454	989 438

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	18 103 772	19 186 964
Markanläggningar	8	1 174 050	1 283 538
Maskiner och inventarier	9	157 141	0
Pågående projekt		3 713	0

Summa materiella anläggningstillgångar 19 438 676 20 470 502

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 19 438 676 20 470 502

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		15 359	59 470
Innestående medel hos förvaltare	10	2 684 933	1 684 263
Övriga fordringar		8 751	8 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	260 227	272 075

Summa kortfristiga fordringar 2 969 270 2 024 342

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 2 969 270 2 024 342

SUMMA TILLGÅNGAR 22 407 946 22 494 844

SB
LH
GRAB
JH
AE

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 123 300	1 123 300
Fond för yttre underhåll	2 409 161	1 810 400
Summa bundet eget kapital	3 532 461	2 933 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 944 782	1 554 105
Årets resultat	392 454	989 438
Summa fritt eget kapital	2 337 236	2 543 543

SUMMA EGET KAPITAL

5 869 696 5 477 243

Avsättningar

Avsättningar	271 296	273 018
Summa avsättningar	271 296	273 018

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12 14 754 072	15 150 648
Summa långfristiga skulder	14 754 072	15 150 648

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	396 576	396 576
Leverantörsskulder	365 850	486 581
Skatteskulder	20 417	16 628
Övriga kortfristiga skulder	15 171	12 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 714 868	681 381
Summa kortfristiga skulder	1 512 882	1 593 936

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 407 946 22 494 844

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 684 263	4 920 173
Resultat efter finansiella poster	392 454	989 438
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 198 488	823 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 590 942	1 812 890
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 742	37 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 054	-114 789
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 565 630	1 735 899
Investeringar		
Årets investeringar	-166 662	-7 384 470
Kassaflöde från investeringar	-166 662	-7 384 470
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-1 722	-12 543
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-396 576	2 425 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-398 298	2 412 661
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 000 670	-3 235 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 684 933	1 684 263

SR
Lg
GEM
A

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torbjörn 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	1,2 %
Fastighetsförbättringar	2,1-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetslån redovisas i årsredovisningen som långfristiga skulder, förutom den del som förväntas amorteras inom ett år. Denna del redovisas som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	212 659	222 824
Årsavgifter, bostäder	5 730 957	5 660 352
Årsavgifter, lokaler	135 595	133 920
Övriga intäkter	300	0
Summa	6 079 511	6 017 096

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Erhållna bidrag	0	12 194
Ersättn.fr.försäkr.bolag	4 137	25 526
Öres- och kronutjämning	-28	-29
Överlåtelseavgift	0	2 000
Övriga fakturerade kostnader	0	-300
Övriga intäkter	0	150
Övriga rörelseintäkter	-60	0
Summa	4 049	39 541

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	341 188	353 474
Entrepkostn städ	76 328	111 849
Fastighetsel	318 974	352 835
Fastighetsförsäkringar	119 945	106 252
Fastighetsskatt	207 637	201 241
Fastskötsel/teknisk förv arvode	472 500	532 594
Fjärrvärme	1 000 885	1 050 866
Grovsopor, tidningar	94 547	85 463
Kabel-TV	20 194	0
Klottersanering	0	2 284
Snöskottning och sandupptagning	4 594	31 804
Sophämtning	90 853	94 161
Trädgård och blommor	83 899	61 468
Vatten	358 849	276 535
Ventilationskontroll OVK	117 500	0
Övriga köpta tjänster	13 125	0
Övriga rep./underhåll	638 047	470 993
Övriga serviceavtal	14 711	9 343
Summa	3 973 776	3 741 162

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	10 084	24 775
Kameral förvaltning	108 839	106 992
Övriga förvaltningskostnader	43 918	35 895
Summa	162 842	167 662

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	-2 800
Löner, tjänstemän	136 350	129 150
Sociala avgifter	23 225	31 685
Summa	159 575	158 035

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 002 794	26 618 324
Årets inköp	0	7 384 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 002 794	34 002 794
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 815 830	-14 101 866
Årets avskrivning	-1 083 192	-713 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 899 022	-14 815 830
Utgående restvärde enligt plan	18 103 772	19 186 964

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 837 000	104 837 000
Taxeringsvärde mark	94 750 000	94 750 000
Summa	199 587 000	199 587 000

NOT 8, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Ingående ackumulerad avskrivning	-906 261	-796 773
Årets avskrivning	-109 488	-109 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 015 749	-906 261
Utgående restvärde enligt plan	1 174 050	1 283 538

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	633 997	633 997
Inköp	162 949	0
Utrangeringar	-127 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	669 146	633 997
Ingående ackumulerad avskrivning	-633 997	-633 997
Avskrivningar	-5 808	0
Utrangeringar	127 800	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-512 005	-633 997
Utgående restvärde enligt plan	157 141	0

NOT 10, KASSA OCH BANK	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 684 933	1 684 263
Summa	2 684 933	1 684 263

Nabo, som handhar föreningens ekonomiska förvaltning, tillser att föreningens likvida medel hålls på ett separat underkonto i Nabos centralkontostruktur hos Svenska Handelsbanken AB. Kontot förfogas över enligt föreningens instruktioner och varje utbetalning initieras uttryckligen av föreningen genom en betalningsanvisning eller attest, varefter Nabo genomför transaktionen.

Även om dessa medel praktiskt hanteras som likvida medel så utgör de för föreningen i formell mening en fordran på Nabo och de redovisas därför i årets redovisning som kortfristiga fordringar, istället för, som i en

tidigare årsredovisningar, som kassa och bank.

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	22 806	59 157
Försäkringspremier	123 427	119 945
Förvaltning	28 515	27 405
Kabel-TV	17 021	0
Räntor	230	7 576
Vatten	31 236	24 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 992	33 749
Summa	260 227	272 075

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-22	0,89 %	1 055 581	1 155 581
Stadshypotek	2022-06-01	1,24 %	6 069 679	6 069 679
Stadshypotek	2024-07-30	1,40 %	399 703	506 295
Stadshypotek	2023-04-30	1,49 %	2 329 502	2 354 418
Stadshypotek	2021-01-07	0,99 %	1 198 496	1 198 496
Stadshypotek	2021-09-30	1,16 %	950 000	960 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,26 %	2 910 000	2 970 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,17 %	237 687	332 755
Summa			15 150 648	15 547 224
Varav amorteras inom 12 månader			396 576	

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	28 067	30 063
Förutbetalda avgifter/hyror	516 748	501 166
Städning	12 284	6 051
Uppvärmning	133 653	138 194
Utgiftsräntor	19 553	1 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 563	4 300
Summa	714 868	681 381

JH SB
LK LG

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 742 400	17 742 400
Summa	17 742 400	17 742 400

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut föreligger.

Underskrifter

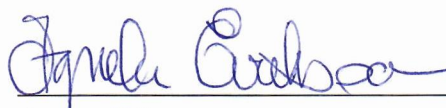
UPPSALA, 2021 - 05 - 28

Ort och datum



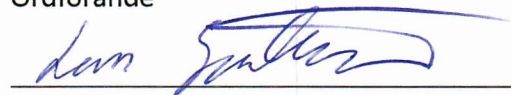
Gun-Britt Holst Backström

Ordförande



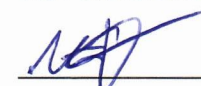
Agneta Eriksson

Vice ordförande



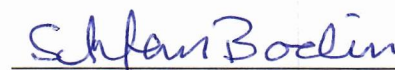
Lars Gustavsson

Ledamot



Niklas Ericson Forslund

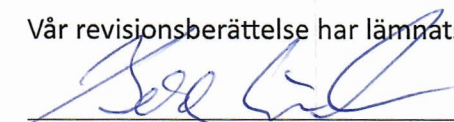
Sekreterare



Stefan Bodin

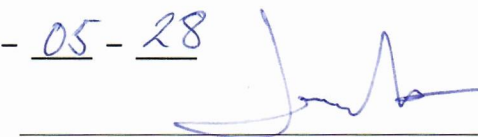
Vicevärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 28



Bo-Göran Berglind

Revisor



Jonas Häll

Revisor

GBH3
JA SB NG
BGR LG AE

Vi har granskat styrelsens förvaltning och årsredovisningen för räkenskapsåret 2020

Styrelsens ansvar för förvaltning och årsredovisning

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomiska ställning samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Styrelsen har även ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi ska planera och utföra revisionen på ett sätt som möjliggör för oss att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen.

Det åligger även revisorerna att granska styrelsens förvaltning för att med rimlig säkerhet kunna uttala sig om styrelsens ansvarsfrihet. Detta har, utöver revisionen av årsredovisningen, gjorts i första hand genom att granska räkenskaperna och styrelseprotokollen.

Vi anser att vår granskning är tillräcklig och ändamålsenlig som grund för våra uttalanden och rekommendationer.

Uttalanden

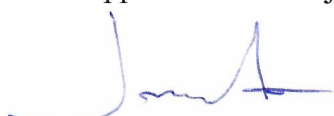
Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Torbjörns finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vår granskning av styrelsens förvaltning har inte givit anledning till någon anmärkning.

Rekommendationer

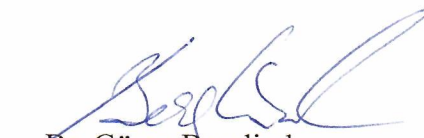
Baserat på ovanstående uttalanden föreslår vi

- att den av styrelsen för år 2020 framlagda resultaträkningen uppvisande en vinst på 392.454 kronor och att balansräkningen per 31 december 2020 omslutande 22.407.946 kronor fastställs
- att de till föreningsstämman förfogande stående medlen, uppgående till 2.337.236 kronor, disponeras enligt styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020

Uppsala den 28 maj 2021



Jonas Häll



Bo-Göran Berglind

Belopp i TSEK, låsdatum .

	Utfall 2019	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2021
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning				
3021, Årsavgifter bostäder	5 660	5 730	5 731	5 830
3024, Årsavgifter lokaler	134	136	136	138
3056, Hyresintäkter p-plats	223	231	213	235
3522, Överlåtelseavgift	2	3	0	0
Summa Nettoomsättning	6 019	6 100	6 079	6 203
Rörelseintäkter				
3980, Erhållna bidrag	12	0	0	0
3994, Ersättn.fr.försäkr.bolag	26	0	4	0
Summa Rörelseintäkter	38	0	4	0
Summa Rörelseintäkter	6 057	6 100	6 083	6 203
Rörelsekostnader				
Driftskostnader				
4110, Fastskötsel/teknisk förv arvode	-533	-549	-473	-487
4120, Entreprenadkostn städ	-112	-125	-76	-142
4141, Ventilationskontroll OVK	0	0	-118	0
4155, Övriga serviceavtal	-9	-10	-15	-16
4160, Trädgård och blommor	-61	-60	-84	-65
4170, Snöskottning och sandupptagning	-32	-55	-5	-35
4180, Klottersanering	-2	0	0	0
4190, Övriga köpta tjänster	0	0	-13	-15
4300, Övriga rep./underhåll	-471	-500	-638	-865
4301, Planerade underhåll	0	0	0	0
4611, Fastighetsel	-353	-366	-319	-325
4623, Fjärrvärme	-1 051	-1 125	-1 001	-1 096
4630, Vatten	-277	-351	-359	-366
4640, Sophämtning	-94	-98	-91	-94
4641, Grovsopor, tidningar	-85	-89	-95	-100
4710, Fastighetsförsäkringar	-106	-109	-120	-124
4760, Kabel-TV	0	0	-20	0
4761, Bredband	-353	-364	-341	-360
4800, Fastighetsskatt	-201	0	-208	0
4805, Beräknad fastighetsskatt	0	-205	0	-214
Summa Driftskostnader	-3 741	-4 006	-3 974	-4 304
Övriga externa kostnader				
5410, Förbrukningsinventarier	-9	-10	-3	-5
5460, Förbrukningsmaterial	-16	-17	-7	-6
6230, Datakommunikation	-2	-3	-3	-4
6250, Postbefordran	-1	-1	-2	-2
6470, Styr.möte/stämma/städdag	-2	-3	-2	-3
6480, Arvode ekonomisk förvaltning	-107	-110	-109	-112
6482, Extradebitering förvaltn.	-9	-10	-5	-5
6490, Övr förvaltningskostnader	0	0	-6	-4
6560, Serv.avg branschorg.	-8	-9	-8	-6
6570, Bankkostnader	-6	-7	-5	-5
6990, Övriga externa kostnader	-8	-8	-12	-15
Summa Övriga externa kostnader	-168	-178	-162	-167
Personalkostnader				
7010, Övriga arvoden	3	0	0	0
7210, Vicevärdsarvode	-52	-53	-60	-60
7241, Arvoden styrelse och rev	-77	-77	-76	-97

7510, Lagstadgade arb giv avg	-32	-42	-23	-49
Summa Personalkostnader	-158	-172	-160	-206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
7821, Avskrivn byggnader	-129	-129	-129	-129
7822, Avskrivning fast. förbätr	-584	-584	-954	-954
7824, Avskrivning markanläggning	-109	-109	-109	-109
7830, Avskrivn maskiner o inv	0	0	-6	-3
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-823	-822	-1 198	-1 195
Övriga rörelsekostnader				
Summa Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Summa Rörelsekostnader	-4 890	-5 178	-5 494	-5 872
RÖRELSERESULTAT	1 167	922	590	331
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Låneräntor	-177	-187	-196	-195
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-177	-187	-196	-195
Summa Finansiella poster	-177	-187	-196	-195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	990	735	394	136
Bokslutsdispositioner				
Skatt				
ÅRETS VINST/FÖRLUST	990	735	394	136
Kassaflöde från verksamheten	1 813	1 557	1 592	1 331