

Årsredovisning 2020

BRF TORKVINDEN 769625-1474

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torkvinden 3 på adressen Gammelgårdsvägen 23 i Stockholm. Föreningen har 13 lägenheter om totalt 777 kvm och 2 lokaler om totalt 84 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Wiveca Sveen	Ordförande
Jonas Malm	Styrelseledamot
John Norman	Styrelseledamot
Richard Carlander	Styrelsesuppleant
Helene Bågeryd	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2014 Målning av fastighetens samtliga fönster, in och utvändigt.

2015 Byte av vattenlås och rör som leder in till stammar, 4 st lgh.

2015 Fiber indraget till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler.

2016 Uppdatering av maskinpark i tvättstugan, Nytt torkskåp samt torktumlare.

2017 Omputsning av fasaden

2017 Byte av termostater på fastighetens samtliga element

2019 Målning trapphuset

2019 Byte av ytterdörr till en av företagslokalerna

2019 Utredning konvertera vindsytor till lägenheter

Årets underhåll

2020 Stamspolning och filmning lägenheter och lokaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning med filmning av vertikala stammar samt bottenplatta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	716	685	618	614
Resultat efter fin. poster	-195	-760	-223	-3 456
Soliditet, %	66	67	67	67
Yttre fond	45	45	45	45
Taxeringsvärde	21 146	21 146	17 751	17 751
Bostadsyta, kvm	777	777	777	777
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	634	604	590
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 546	13 586	13 626	13 626
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,17	1,13	0,97
Belåningsgrad, %	33,95	33,67	33,12	35,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	24 667	-	-	24 667
Upplåtelseavgifter	2 178	-	-	2 178
Fond, yttre underhåll	45	-	-	45
Balanserat resultat	-5 144	-760	-	-5 904
Årets resultat	-760	760	-195	-195
Eget kapital	20 986	0	-195	20 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 904
Årets resultat	-195
Totalt	-6 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-6 099</u>
	-6 099

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		716	685
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		716	685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-368	-615
Övriga externa kostnader	7	-63	-82
Personalkostnader	8	0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358	-624
Summa rörelsekostnader		-788	-1 322
Rörelseresultat		-72	-637
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123	-124
Summa finansiella poster		-123	-124
Resultat efter finansiella poster		-195	-760
Årets resultat		-195	-760

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	31 006	31 352
Maskiner och inventarier	11	65	76
Pågående projekt		91	44
Summa materiella anläggningstillgångar		31 162	31 472
Summa anläggningstillgångar		31 162	31 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41	19
Övriga fordringar	12	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50	46
Summa kortfristiga fordringar		96	70
Kassa och bank			
Kassa och bank		299	218
Summa kassa och bank		299	218
Summa omsättningstillgångar		395	288
Summa tillgångar		31 557	31 760

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 845	26 845
Fond för yttre underhåll		45	45
Summa bundet eget kapital		26 890	26 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 904	-5 144
Årets resultat		-195	-760
Summa fritt eget kapital		-6 099	-5 904
Summa eget kapital		20 791	20 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 214	10 526
Övriga långfristiga skulder		47	23
Summa långfristiga skulder		5 261	10 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 311	31
Leverantörsskulder		64	71
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	122	121
Summa kortfristiga skulder		5 504	227
Summa eget kapital och skulder		31 557	31 760

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	218	433
Resultat efter finansiella poster	-195	-760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	358	624
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	163	-136
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26	-4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2	0
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	135	-140
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-47	-44
Kassaflöde från investeringar	-47	-44
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7	-31
Årets kassaflöde	81	-215
Likvida medel vid årets slut	299	218

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Torkvinden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	1,55 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	162	155
Årsavgifter, bostäder	518	493
Övriga intäkter	37	38
Summa	716	685

Not 3, Fastighetsskötsel	2020	2019
Besiktning och service	20	22
Fastighetsskötsel	3	0
Städning	18	17
Trädgårdsarbete	8	9
Övrigt	9	0
Summa	58	47

Not 4, Reparationer	2020	2019
Reparationer	43	265
Summa	43	265

Not 5, Taxebundna kostnader	2020	2019
Fastighetsel	123	150
Sophämtning	13	24
Vatten	26	25
Summa	162	199

Not 6, Övriga driftskostnader	2020	2019
Bredband	33	32
Fastighetsförsäkringar	29	27
Fastighetsskatt	30	29
Kabel-TV	13	14
Summa	105	103

Not 7, Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	17
Juridiska kostnader	3	2
Kameral förvaltning	27	29
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	25	25
Summa	63	82

Not 8, Personalkostnader	2020	2019
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	0	1

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	124
Summa	123	124

Not 10, Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 111	33 111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 111	33 111
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 759	-1 146
Årets avskrivning	-347	-613
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 106	-1 759
Utgående restvärde enligt plan	31 006	31 352
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 761</i>	<i>13 761</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 452	9 452
Taxeringsvärde mark	11 694	11 694
Summa	21 146	21 146

Not 11, Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109	109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109	109
Ingående ackumulerad avskrivning	-33	-22
Avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-43	-33
Utgående restvärde enligt plan	65	76

Not 12, Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5	5
Summa	5	5

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	34	31
Förvaltning	10	8
Kabel-TV	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	3
Summa	50	46

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	1,20 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2021-03-22	1,10 %	2 280	2 280
Stadshypotek	2022-09-01	1,03 %	2 200	2 200
Stadshypotek	2023-10-30	1,13 %	3 046	3 077
Summa			10 526	10 557

Varav kortfristig del

5 311

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

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	14	15
Förutbetalda avgifter/hyror	87	85
Städning	1	1
Utgiftsräntor	6	5
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	2
Summa	122	121

Not 16, Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 050	11 050
Summa	11 050	11 050

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

John Norman
Styrelseledamot

Jonas Malm
Styrelseledamot

Wiveca Sveen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

② ID:f39b13a0-6f9c-11eb-a4fe-25bc1b07635f Status: Signerat av alla
② ID:ba398040-750c-11eb-8e1f-4764ee6c2b5d Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: f39b13a0-6f9c-11eb-a4fe-25bc1b07635f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-02-15

Underskrifter

Viveca Maria Marilyn Sveen

wivecas@hotmail.com

Signerat: 2021-02-15 15:50 BankID 197502100444, VIVECA SVEEN

John Simon Norman

john.norman@normay.se

Signerat: 2021-02-15 16:08 BankID 198209219073, John

Simon Norman

Jonas Sebastian Malm

malmen1985@hotmail.com

Signerat: 2021-02-22 11:49 BankID 198503266598, Jonas Malm

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
8731638252021_02_15_14_48_48.pdf	415.4 kB	0c02 f54d cd71 070e b666 80c6 f78d 802d 15d8 1c32 ac2c 11f8 2cd9 dd84 9a9b 1a17

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-02-15	15:49	Skapat via API.
2021-02-15	15:50	Signerat Viveca Maria Marilyn Sveen Genomfört med: BankID av VIVECA SVEEN, 197502100444. IP: 94.234.36.143
2021-02-15	16:08	Signerat John Simon Norman Genomfört med: BankID av John Simon Norman, 198209219073. IP: 213.163.141.235
2021-02-22	11:49	Signerat Jonas Sebastian Malm Genomfört med: BankID av Jonas Malm, 198503266598. IP: 213.163.141.241



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkvinden 769625-1474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkvinden för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torkvinden för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2021-02-22

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: ba398040-750c-11eb-8e1f-4764ee6c2b5d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-02-22

Underskrifter

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2021-02-22 13:53 BankID 198002043233, David Oskar Petter

Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
f39b13a0-6f9c-11eb-a4fe-25bc1b07635f.pdf	1.3 MB	d35e a270 1eb8 25d1 1a3d d2db a228 cb79 69df 0f62 9aa1 8d80 803c 4c19 9c3b 9b42
20387537622021_02_22_12_51_41.pdf	125.5 kB	2f0f bb25 9d13 56a4 b368 171e bb52 3059 90f1 7ab6 5232 e3d7 52d7 51cf 30df 8a34

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-02-22	13:51	Skapat via API.
2021-02-22	13:53	Signerat Walman David Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman, 198002043233. IP: 188.149.243.164



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13