



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torvmossevägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torvmossevägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 57 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar vägar, trottoarer, vägskyltar samt gatubelysning,

Styrelsen

Jessica Elisabeth Albrektson Dosenius	Ordförande
Eva Gunilla Elisabeth Gottberg Ingegerd Margareta Reyman	Ledamot Ledamot
Christophe Jean-Sébastien Scaturro Jenny Sanja Tomic	Suppleant Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Gunilla Elisabeth Gottberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Jonasson	Ordinarie Extern	Trevi revision KB
----------------	------------------	-------------------

Valberedning

David Holm
Elisabeth Olsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spårhaga 2:172	2016	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via enskild uppvärmning per lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.

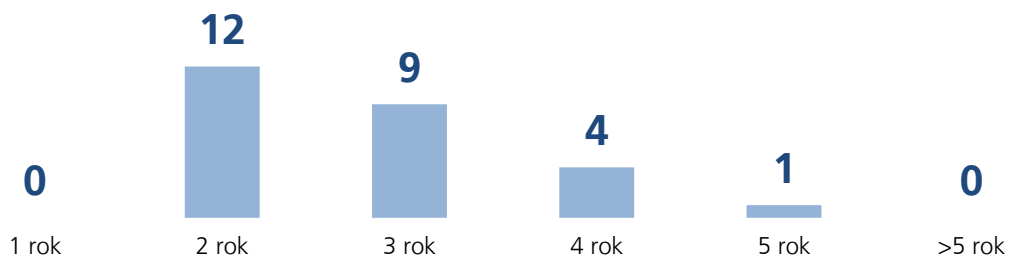
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 114 m², varav 2 114 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av takpannor bygglov klart	2019	Utfört sommaren 2019
Soprumsdörr målad	2019	Soprumsdörren målad
Ny lekplats	2019	Ny lekplats anlagd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av medlemmarnas förrådsdörrar samt byte av sparkplåt	2020	Kommer ske 2020
Rensning av ventilationskanaler samt OVK	2020	Planeras genomföras jan-feb 2020
Översyn, installation och byte av ballofixer	2020	Översyn i samtliga lgh kring ballofixer. Vissa byts ut och vissa installeras.
Översyn och åtgärd av hängrännor och stuprör	2020	Detta är prioriterat. Ska utföras under 2020.
Utbyte av pannor	2020	Löpande under flera år, 5 st pannor kvar
Översyn av plåtarbeten kring fönster	2020	Se över där det finns behov vid fönstergenomgång 2018 uppdagades inga problem
Byte av brevlådor	2020	I första hand byts söndriga brevlådor ut våren 2020. Resterande planeras under hösten 2020.
Cykelparkering under tak	2021	Denna åtgärd ses över och ev nytt beslut ska fattas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Viskadalens fastighetsförvaltning	Halkbekämpning s2019/2020
Magnus Paulsrud Enskild firma	Gräsklippning s2019

Föreningens ekonomi

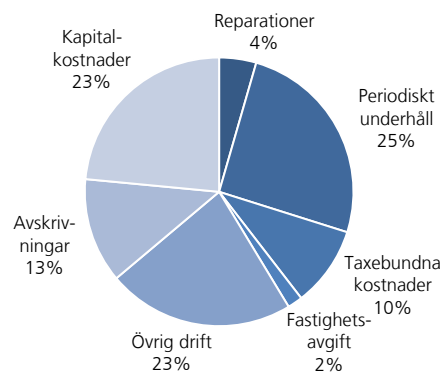
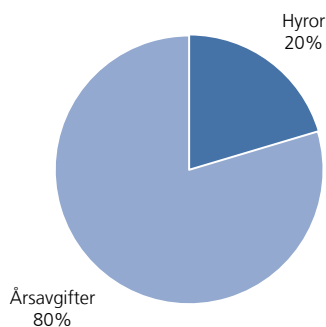
Enligt styrelsens beslut så höjs årsavgifterna med 2.07 % per 2020-01-01.

Hyrorna för de två resterande hyresrätterna kommer höjas efter det att SBC förhandlat om hyrorna med Hyresgästföreningen. Höjningen bedöms ske från mars 2020 och gäller retroaktivt från januari 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 266 111	2 477 434
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 397 028	1 327 966
Finansiella intäkter	4 415	2 620
Medlemsinsatser	0	3 310 000
Ökning av kortfristiga skulder	14 762	0
	1 416 205	4 640 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 271 044	1 475 387
Finansiella kostnader	466 508	510 081
Ökning av materiella anläggningstillgångar	104 663	119 442
Ökning av kortfristiga fordringar	8 556	34 190
Minskning av långfristiga skulder	196 000	2 680 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 808
	2 046 771	4 851 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 635 546	2 266 111
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-630 566	-211 323

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny lekplats med gungställning samt lekhus med ruschkana byggdes och färdigställdes under maj 2019.

Samtliga takpannor är målade under sommaren 2019.

Soprumsdörren är målad under hösten 2019.

Fem överlåtelse har skett i föreningen under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	585	574	312
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 298	1 170	1 144	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 993	12 785	14 278	15 494
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	11	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	46	43	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	221	242	245	269
Soliditet (%)	10	12	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-587	-891	-463	-52 617
Nettoomsättning (tkr)	1 397	1 312	1 395	759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 114 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 519 998	0	0	42 519 998
Uppskrivningsfond	11 929 898	-123 626	0	12 053 524
Upplåtelseavgifter	2 229 663	0	0	2 229 663
Fond för yttre underhåll	56 700	56 700	-303 418	303 418
S:a bundet eget kapital	56 736 259	-66 926	-303 418	57 106 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-53 594 552	-56 700	-463 807	-53 074 045
Årets resultat	-587 096	-587 096	890 851	-890 851
S:a ansamlad förlust	-54 181 648	-643 796	427 044	-53 964 896
S:a eget kapital	2 554 611	-710 722	123 626	3 141 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-587 096
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-53 661 478
Uppskrivningsfond	123 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 700
summa balanserat resultat	-54 181 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-54 181 648
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 397 028	1 311 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 189
Summa rörelseintäkter		1 397 028	1 327 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 135 053	-1 198 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 150	-242 103
Personalkostnader	Not 6	-49 841	-34 373
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 987	-235 968
Summa rörelsekostnader		-1 522 032	-1 711 355
RÖRELSERESULTAT		-125 004	-383 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 415	2 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 508	-510 081
Summa finansiella poster		-462 093	-507 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-587 096	-890 851
ÅRETS RESULTAT		-587 096	-890 851

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 851 878	23 998 202
Summa materiella anläggningstillgångar	23 851 878	23 998 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 851 878	23 998 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	901 979	828 394
Summa kortfristiga fordringar	901 979	828 394
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	776 315	1 471 910
Summa kassa och bank	776 315	1 471 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 678 295	2 300 304
SUMMA TILLGÅNGAR	25 530 172	26 298 506

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 749 661	44 749 661
Uppskrivningsfond		11 929 898	12 053 524
Fond för yttre underhåll	Not 10	56 700	303 418
Summa bundet eget kapital		56 736 259	57 106 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 594 552	-53 074 045
Årets resultat		-587 096	-890 851
Summa fritt eget kapital		-54 181 648	-53 964 896
SUMMA EGET KAPITAL		2 554 611	3 141 707
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 571 451	15 570 000
Summa långfristiga skulder		18 571 451	15 570 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 168 000	7 365 451
Leverantörsskulder		47 177	47 384
Skatteskulder		70 564	68 952
Övriga skulder		6 288	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	112 081	105 012
Summa kortfristiga skulder		4 404 110	7 586 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 530 172	26 298 506

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Lekplats	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 105 131	1 050 040
Hyror bostäder	282 963	255 036
Bredbandsintäkter	9 000	6 750
Öresutjämnning	-66	-49
	1 397 028	1 311 777

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	16 189
	0	16 189

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	47 500	60 915
	Snöröjning/sandning	49 068	47 050
	Myndighetstillsyn	9 720	0
	Gemensamma utrymmen	10 750	1 805
	Gård	10 703	36 625
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	3 408	26 914
	Fordon	329	0
		132 728	174 559
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 500	0
	VVS	2 295	13 204
	Värmeanläggning/undercentral	68 774	0
	Ventilation	11 677	0
	Garage/parkering	0	8 415
		89 246	21 619
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	55 818
	Entré/trapphus	0	91 871
	Värmeanläggning	218 175	110 831
	Elinstallationer	0	45 000
	Tak	175 625	120 109
	Fönster	111 138	0
	Mark/gård/utemiljö	0	186 669
		504 938	610 298
	Taxebundna kostnader		
	El	40 904	35 262
	Vatten	97 554	96 294
	Sophämtning/renhållning	46 109	40 916
	Grovsopor	8 006	3 108
		192 573	175 580
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 666	33 177
	Samfällighetsavgift	33 800	31 200
	Kabel-TV	1 650	-477
	Bredband	117 400	118 194
		190 516	182 094
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 135 053	1 198 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 125	1 226
	Juridiska åtgärder	0	8 359
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	12 000
	Föreningskostnader	761	450
	Styrelseomkostnader	559	1 220
	Fritids- och trivselkostnader	6 254	2 647
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	41 306	40 114
	Administration	5 354	14 096
	Korttidsinventarier	0	950
	Konsultarvode	7 041	159 853
		86 150	242 103
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 000	26 000
	Kostnadsersättningar	285	204
	Sociala kostnader	10 556	8 169
		49 841	34 373
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	87 597	87 597
	Förbättringar	27 820	23 750
	Uppskrivning byggnad	123 626	123 626
	Markanläggning	11 944	995
		250 987	235 968

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 194 353	12 074 911
	Nyanskaffningar	104 663	119 442
	Utgående anskaffningsvärde	12 299 016	12 194 353
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	12 362 589	12 362 589
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-123 626	-123 626
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-309 065	-185 439
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	11 929 898	12 053 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-249 675	-137 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 361	-112 342
	Utgående avskrivning enligt plan	-377 036	-249 675
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 851 878	23 998 202
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 077 727	3 077 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	6 200 000
		37 800 000	24 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	24 200 000
		37 800 000	24 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	42 749	34 193
	Klientmedel hos SBC	859 230	794 201
		901 979	828 394
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	303 418	658 059
	Reservering enligt stadgar	56 700	36 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-303 418	-390 941
	Vid årets slut	56 700	303 418

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,430 %	4 120 000	4 300 000	2020-05-26
Swedbank	1,890 %	5 000 000	5 000 000	2022-05-25
Swedbank	1,740 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Swedbank	2,730 %	6 450 000	6 450 000	2021-06-23
Swedbank	1,290 %	4 669 451	4 685 451	2024-08-23
Summa skulder till kreditinstitut		22 739 451	22 935 451	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 168 000	-7 365 451	
		18 571 451	15 570 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 599 451 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 609	3 981
Avgifter och hyror	108 472	101 031
	112 081	105 012

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rensning av ventilationskanaler i kök, badrum samt WC ska utföras under februari 2020 i samtliga lägenheter i föreningen. Även OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) ska utföras.

Översyn av ballofixer ska ske i samtliga lägenheter. Utbyte samt installation av nya ballofixer ska genomföras i samtliga lägenheter. Det är av stor vikt att vattenavstängning ska kunna ske i en lägenhet utan att det påverkar lägenheten som ligger direkt under eller över.

Utbyte av söndriga brevlådor under våren 2020 och resterande under hösten 2020.

Målning av samtliga förrådsdörrar samt utbyte av sparkplåtar. Kommer ske under våren 2020.

Återstår utbyte av 5 st pannor. Analys ska ske över vilken/vilka som måste bytas under 2020. Denna analys kommer ske under våren 2020.

Fortsatt diskussion ska ske om den planerade cykelparkeringen ska utföras eller inte under 2020. Mer utförlig analys behöver göras av behoven.

Ny leverantör av gräsklippning och andra tjänster för utemiljön kommer anlitas under våren 2020.

Översyn av stuprör och hängrännor.

Styrelsens underskrifter

KULLAVIK den 16 15 2020


Jessica Elisabeth Albrektson Dosenius
Ordförande


Eva Gunilla Elisabeth Gottberg
Ledamot



Ingegerd Margareta Reyman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 15 2020


Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torvmossevägen
Org.nr. 769627-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torvmossevägen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torvmossevägen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

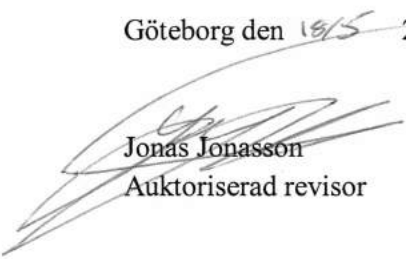
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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.

Göteborg den 18/5 2020



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE