



Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Torkel

Org nr 717600-2330

Styrelsen för Brf Torkel får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-18.

Föreningens fastighet, Fålhagen 22:4 bebyggdes 1944 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 32 lägenheter.

Dessutom finns 12 garage.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 1 598 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 214 353 (3 214 353) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-12 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Jonsson	Ordf.
	Mattias Svedh	
	Hannele Werme	

Suppleanter	Pia Woldemeskel
	Johnny Högdahl
	Martin Danielsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Tomas Ericson Borev Revisionsbyrå AB

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015-04-28.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012-09-22 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015-03-09 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 65 164 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 612 221 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat två st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 40 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 36 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pansättning. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras med 10 % av prisbasbeloppet (2020 = 4 730 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 362	1 362	1 371	1 371
Resultat efter finansiella poster	-268	-52	264	293
Soliditet (%)	0,1	3,1	3,6	0,8
Kassalikviditet (%)	362,7	425,8	753,0	580,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	120	120	120	120
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	632	512	392	272
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	825	825	825	825
Lån kronor per kvm yta	5 253	5 352	5 426	5 426

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 280	511 618	-239 555	-52 430
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-52 430	52 430
Årets resultat				-267 763
Belopp vid årets utgång	60 280	631 618	-411 985	-267 763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-411 985
årets förlust	-267 763
	-679 748

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond	120 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-300 000
i ny räkning överföres	-499 748
	-679 748

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 362 492	1 361 852
Övriga rörelseintäkter		165 874	719
Summa rörelseintäkter		1 528 366	1 362 571
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 290 177	-908 083
Övriga externa kostnader	5	-100 911	-99 495
Personalkostnader	6	-39 214	-39 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 038	-255 038
Summa rörelsekostnader		-1 685 339	-1 301 816
Rörelseresultat		-156 973	60 755
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 790	-113 185
Resultat efter finansiella poster		-267 763	-52 430
Resultat före skatt		-267 763	-52 430
Årets resultat		-267 763	-52 430

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 983 062	7 238 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 235	0
Övriga fordringar	8	1 724 607	1 852 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 746	24 318
Summa kortfristiga fordringar		1 744 588	1 876 336
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		541	0
Summa kassa och bank		541	0
Summa omsättningstillgångar		1 745 129	1 876 336
SUMMA TILLGÅNGAR		8 728 191	9 114 436

Kassaflödesanalys	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-156 973	60 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		255 038	255 038
Erlagd ränta		-110 839	-113 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 775	202 571
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		639	-7 871
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		40 532	50 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 396	244 966
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-158 964	-119 223
Årets kassaflöde		-130 568	125 743
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 852 018	1 726 275
Likvida medel vid årets slut	14	1 721 450	1 852 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Markanläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	43 200	53 583
Årsavgifter bostäder	1 319 292	1 319 292
Hysesbortfall ./.	0	-11 023
Avgift andrahandsupplåtelse	8 940	0
Övriga ersättningar och intäkter	839	719
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 129	0
Försäkringsersättningar	153 966	0
	1 528 366	1 362 571

Not 3 Underhållskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande reparationer	65 164	57 186
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	612 221	105 525
	677 385	162 711

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	116 492	121 540
Besiktning / Serviceavtal	4 455	4 455
Yttre skötsel / Snöröjning	23 814	5 832
Fastighetsel	33 444	41 509
Uppvärmning	209 041	213 579
Vatten	71 350	57 847
Sophämtning	48 282	45 560
Fastighetsförsäkring	43 072	42 940
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	145 662
Kabel-TV / Internet	8 412	13 683
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	54 428	52 764
	612 790	745 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administration, kontor och övrigt	6 778	2 870
Revisionsarvode	11 500	10 937
Förvaltningsarvode	74 349	82 918
Övriga externa tjänster/kostnader	6 050	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 234	2 770
	100 911	99 495

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 214	9 200
	39 214	39 200

Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 566 780	10 566 780
Ingående anskaffningsvärden mark	2 020 848	2 020 848
Markanläggningar	158 563	158 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 746 191	12 746 191
Ingående avskrivningar	-5 508 091	-5 253 053
Årets avskrivningar	-255 038	-255 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 763 129	-5 508 091
Utgående redovisat värde	6 983 062	7 238 100
Taxeringsvärden byggnader	13 466 000	13 466 000
Taxeringsvärden mark	14 404 000	14 404 000
	27 870 000	27 870 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skattekonto	3 698	0
Avräkningskonto Simpleko AB	1 720 909	1 852 018
	1 724 607	1 852 018

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 746	24 318
	16 746	24 318

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,25	2020-10-30	3 695 877	3 854 841
Stadshypotek	1,36	2021-10-30	4 698 004	4 698 004
			8 393 881	8 552 845
Kortfristig del av långfristig skuld			-158 964	-158 964

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 599 061 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningarna	9 529 000	9 529 000
	9 529 000	9 529 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Inre reparationsfond	5 833	7 995
	5 833	7 995

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 400	9 400
Upplupna räntekostnader	1 155	1 205
Förskottsbetalda hyror och avgifter	106 166	110 698
Upplupna uppvärmningskostnader	8 919	8 640
Upplupna reparationer och underhåll	39 549	0
Beräknat arvode för revision	11 250	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 692	52 835
	212 131	223 778

Not 14 Likvida medel

	2020-08-31	2019-08-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	541	0
Avräkning Klientmedel	1 720 909	1 852 018
	1 721 450	1 852 018

Uppsala 2020-10-13



Fredrik Jonsson
Ordförande



Hannele Werme



Mattias Svedh

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-11-05



TOMAS ERICSON
Borev revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkel, org.nr 717600-2330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkel för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Torkel för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 5 november 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor