

# Årsredovisning

för

## BRF Tordyveln

727500-0086

Räkenskapsåret

2020

*sk*

Styrelsen för BRF Tordyveln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda kommun.

#### *Fastighetsuppgifter*

Föreningen äger fastigheten Tordyveln 8 i Vetlanda kommun.  
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.  
Den totala bostadsytan är 3 870 kvm

Lägenhetsfördelning:

I rum och kokvrå	14 st
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	54 st
Antal lokaler	1 st

#### *Teknisk status*

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för totalt 219 tkr. Under året har byte av kökskåpor slutförts. *Ja*



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 874 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Johan Nilsson	Ordförande
Lars Jonsson	Sekreterare
Eric Simonsson	Kassör
Ilse Lagerström	Ledamot
Susanne Petersson	Ledamot

Suppleanter har Henrik Björklund, Monia Gustafsson och Barbara Jonsson varit.

Revisor har Roger Karlsson, Pelaren Ekonomi AB varit.

Revisorssuppleant har Anna Claesson, Pelaren Ekonomi AB varit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 529	3 542	3 486	3 466
Resultat efter finansiella poster	776	374	715	334
Soliditet (%)	21	18	16	13
Lån kr/kvm boyta	4 545	4 635	4 725	4 816

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. *an*

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 877	2 741 337	96 900	812 274	373 518	4 109 906
Disposition av föregående års resultat:				373 518	-373 518	0
Årets resultat					775 667	775 667
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>85 877</b>	<b>2 741 337</b>	<b>96 900</b>	<b>1 185 792</b>	<b>775 667</b>	<b>4 885 573</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 185 791
årets vinst	775 667
	<b>1 961 458</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 961 458
	<b>1 961 458</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *OK*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 529 410	3 542 289
Övriga rörelseintäkter		183 531	199 721
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 712 941</b>	<b>3 742 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 441 265	-1 672 430
Övriga externa kostnader		-180 060	-219 411
Personalkostnader	4	-680 714	-687 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-311 718	-367 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 613 757</b>	<b>-2 946 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 099 184</b>	<b>795 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 517	-423 392
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>775 667</b>	<b>373 518</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>775 667</b>	<b>373 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>775 667</b>	<b>373 518</b>

*dm*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 863 213	20 165 142
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 909	16 698
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 870 122</b>	<b>20 181 840</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 870 122</b>	<b>20 181 840</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 717	-213
Övriga fordringar		0	8 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 743	82 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 460</b>	<b>90 405</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 391 676	2 583 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 391 676</b>	<b>2 583 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 498 136</b>	<b>2 674 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 368 258</b>	<b>22 856 120</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 877	85 877
Fond för yttre underhåll		96 900	96 900
Reservfond		2 741 337	2 741 337
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 924 114</b>	<b>2 924 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 185 791	812 274
Årets resultat		775 667	373 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 961 458</b>	<b>1 185 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 885 572</b>	<b>4 109 906</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 237 500	17 587 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 237 500</b>	<b>17 587 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	350 000	350 000
Leverantörsskulder		183 288	184 651
Skatteskulder		10 793	5 950
Övriga skulder		269 562	291 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	431 543	326 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 245 186</b>	<b>1 158 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 368 258</b>	<b>22 856 120</b>

*OK*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen samt 1,0% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Vid årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 13 805 tkr.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Standardförbättringar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obes kattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån kr/kvm boyta

Totala räntebärande låneskulder i bank dividerat med boyta i fastigheten.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 381 780	3 348 172
Hyror, lokaler	69 480	117 792
Hyror, p-platser	78 150	76 324
	<b>3 529 410</b>	<b>3 542 288</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer och underhåll	218 863	439 564
Fastighetsskatt	94 940	94 940
Försäkringspremier	66 471	62 641
Elkostnad	94 303	101 170
Uppvärmning	467 478	480 075
Vatten	259 121	231 143
Sophantering	50 357	51 081
Förbrukningsmaterial/inventarier	25 768	35 267
Kabel- och digitaltv	163 964	109 124
Övriga fastighetskostnader	0	67 423
	<b>1 441 265</b>	<b>1 672 428</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

### Not 5 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader	294 415	350 000
Avskrivning standardförbättringar	7 514	7 514
Avskrivning inventarier	9 789	9 789
	<b>311 718</b>	<b>367 303</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 516 623</b>	<b>29 516 623</b>
Ingående avskrivningar	-9 351 482	-8 993 968
Årets avskrivningar	-301 929	-357 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 653 411</b>	<b>-9 351 482</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 863 212</b>	<b>20 165 141</b>
Bokfört värde byggnader	19 810 615	20 105 030
Bokfört värde tillkommande utgifter	52 597	60 111
	<b>19 863 212</b>	<b>20 165 141</b>

*an*

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 655	268 655
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 655</b>	<b>268 655</b>
Ingående avskrivningar	-251 957	-242 168
Årets avskrivningar	-9 789	-9 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-261 746</b>	<b>-251 957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 909</b>	<b>16 698</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	46 296	43 227
Telenor	20 687	20 687
Netat Once	2 063	2 063
Anticimex	6 062	13 585
Förutbetalad Forapremie	1 635	2 822
	<b>76 743</b>	<b>82 384</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	3 587 500	3 937 500
Kortfristig del av långfristig skuld	-350 000	-350 000
	<b>17 237 500</b>	<b>17 587 500</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	3 760	0
Upplupna semesterlöner	45 869	34 445
Upplupna sociala avgifter	15 593	7 648
Upplupna räntekostnader	48 281	37 304
Upplupet arvode revision	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter	303 039	231 776
	<b>431 542</b>	<b>326 173</b>

*Be*



### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 432 000	21 432 000
	<b>21 432 000</b>	<b>21 432 000</b>

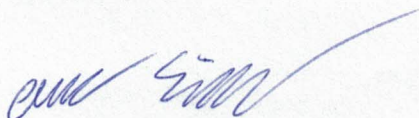
Vetlanda den 23 april 2021



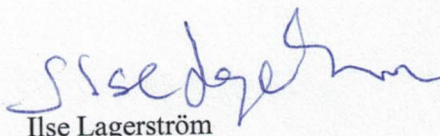
Johan Nilsson  
Ordförande



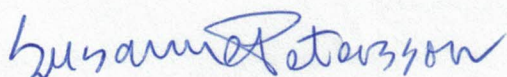
Lars Jonsson



Eric Simonsson



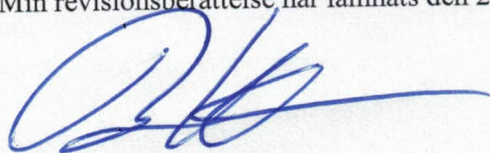
Ilse Lagerström



Susanne Petersson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2021



Roger Karlsson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tordyveln

Org.nr 727500-0086

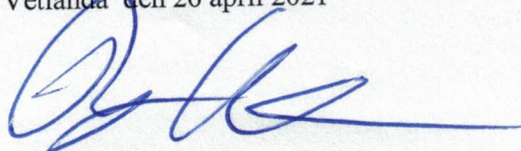
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tordyveln för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vetlanda den 26 april 2021



Roger Karlsson