

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Torpaslottet**  
769615-2045

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpaslottet, 769615-2045 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

### Verksamheten

#### *Information om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Torpaslottet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-07-23. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Myran 6 i Jönköping som uppfördes 1929. Fastigheten har 2006-2007 genomgått en totalrenovering både utvändigt och invändigt. Fastigheten består av 11 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt en lokal för uthyrning.

Adresser: Barnarpsgatan 8 A, B, C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
1	1 á	42
1	1,5 á	58
4	2 á	69-72
2	3 á	71-101
1	3,5 á	90
2	5 á	131-143
1	6 á	137

**12**

Total bostadsyta är ca 1 055 m<sup>2</sup> och lokalytan är 100 m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

#### *Gemensamma utrymmen*

Tvättstuga finns i källaren på huset, där finns även torkrum, lägenhetsförråd samt en relaxavdelning med bastu och duschar.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 maj 2019*

Joacim Linder	Styrelseordförande
Joakim Petersson	Ledamot
Robin Sandberg	Ledamot
Andreas Carlsson	Ledamot
Jonas Torstensson	Ledamot
Sandra Johnsson	Ledamot

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisorer*

Föreningsvald: Christina Kullin

*Valberedning*

Thomas Hascovec

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Installation av 4 st laddplatser för elbil. Nettokostnad 50.000 kr efter bidrag

Vi beslutade om självförvaltning (from 2020, 4x581 kr/mån)

Påbörjat åtgärder efter OVK. (fortsätter in i 2020, största delen faktureras 2020)

Renovering under 2018 men fakturering 2019 för renovering av källarlokalen/yoga. 300.000 kr. Innebär förlängning 3 år, hyreshöjning till 8200 kr/mån.

Mindre saker:

Byte av lås i källare.

Åtgärder på häck/planteringar mot Barnarpsgatan

Åtgärdat att vatten läcker in vid slagregn mot fasaden

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -219 564 kr.

#### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Uppskrivn - fond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	7 395 200	10 227 788	337 342	-10 495 808	82 035
<i>Vinstdisposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat				-17 965	-82 035
Underhållsfond avsättning			100 000		
Årets resultat					-219 564
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 395 200</b>	<b>10 227 788</b>	<b>437 342</b>	<b>-10 513 773</b>	<b>-219 564</b>

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	689 423	685 416	667 016	736 864
Resultat efter finansiella poster	-219 564	82 035	34 820	210 372
Soliditet, %	44,1	44,7	44,1	43,8
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	483	483	483	544
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 670	8 764	8 857	8 951
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	0,8	0,7	1,0
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	230	221	192	207
Kassalikviditet, %	254	410	318	310

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 513 773
årets resultat	-219 564
Totalt	<u>-10 733 337</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-288 000
balanseras i ny räkning	<u>-10 545 337</u>
Summa	-10 733 337

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	689 423	685 416
Övriga intäkter (vidarefakturerade kostnader)		1 618	20 910
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>691 041</b>	<b>706 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-599 476	-337 575
Administrationskostnader	4	-34 093	-39 604
Löner och ersättningar	5	-21 027	-21 027
Avskrivningar av byggnader	6	-147 500	-147 500
Avskrivning inventarier		-5 138	-5 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-807 234</b>	<b>-550 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-116 193</b>	<b>155 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-103 370	-73 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 370</b>	<b>-73 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-219 563</b>	<b>82 035</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-219 563</b>	<b>82 035</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	15 971 980	16 069 480
Inventarier	7	10 276	15 414
Summa materiella anläggningstillgångar		15 982 256	16 084 894
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 982 256	16 084 894
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	-450
Övriga fordringar		72 481	19 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 953	14 430
Summa kortfristiga fordringar		87 434	33 197
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		558 925	771 305
Summa kassa och bank		558 925	771 305
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		646 359	804 502
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		16 628 615	16 889 396

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 395 200	7 395 200
Uppskrivningsfond		10 227 788	10 227 788
Fond yttre underhåll		437 342	337 342
Summa bundet eget kapital		18 060 330	17 960 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 513 773	-10 495 808
Årets resultat		-219 564	82 035
Summa fritt eget kapital		-10 733 337	-10 413 773
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 326 993</b>	<b>7 546 557</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 047 500	9 146 500
Summa långfristiga skulder		9 047 500	9 146 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	99 000	99 000
Leverantörsskulder		24 605	12 625
Skatteskulder		39 458	38 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 059	45 990
Summa kortfristiga skulder		254 122	196 339
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 628 615</b>	<b>16 889 396</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100
-Inventarier	5

#### **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

## Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	467 423	509 916
Hysesintäkter lokaler	98 400	74 400
Hysesintäkter lägenheter	51 600	51 600
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	72 000	49 500
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>689 423</b>	<b>685 416</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	22 509	23 463
Värme	106 021	109 760
Vatten	25 418	22 704
Renhållning	17 639	14 691
Försäkring	10 352	9 065
Kabel-TV	49 142	48 897
Förbrukningsmaterial	3 672	4 964
Sotning	7 788	
<i>Summa driftskostnader</i>	242 541	233 544
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	336 971	84 537
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	336 971	84 537
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	19 964	19 494
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>599 476</b>	<b>337 575</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 820	25 800
Övriga förvaltningskostnader	7 273	13 804
<b>Summa</b>	<b>34 093</b>	<b>39 604</b>

## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Arbetsgivaravgifter	5 027	5 027
<b>Summa</b>	<b>21 027</b>	<b>21 027</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	14 747 330	14 747 330
Nyanskaffning under året	50 000	
Mark	2 592 241	2 592 241
Summa anskaffningsvärden	17 389 571	17 339 571
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 270 091	-1 122 591
Årets avskrivning byggnad	-147 500	-147 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 417 591	-1 270 091
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 971 980</b>	<b>16 069 480</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	9 544 000	8 545 000
Mark	5 200 000	3 088 000
Summa taxeringsvärden	14 744 000	11 633 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	25 690	25 690
Vid årets slut	25 690	25 690
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-10 276	-5 138
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 138	-5 138
Vid årets slut	-15 414	-10 276
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 276</b>	<b>15 414</b>

### Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t o.m.</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
SEB	1,22%	2020-01-28	850 000	850 000
SEB	1,28%	2020-01-28	850 000	850 000
SEB	1,26%	2020-01-28	2 212 500	2 302 500
SEB	1,06%	2020-01-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,86%	2020-01-28	1 300 000	1 300 000
SEB	0,84%	2020-01-28	500 000	500 000
SEB	1,32%	2020-01-28	434 000	443 000
			<b>9 146 500</b>	<b>9 245 500</b>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning  
senare än fem år efter balansdagen

8 651 500

8 750 500

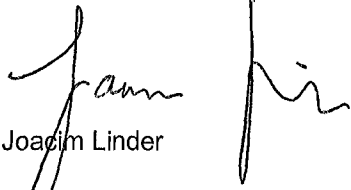
### Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### *Ställda säkerheter*

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Pantbrev i fastigheten Myran 6	9 555 000	9 555 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 555 000</b>	<b>9 555 000</b>

## Underskrifter

Jönköping 2020- 04-16



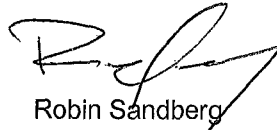
Joacim Linder



Joakim Petersson



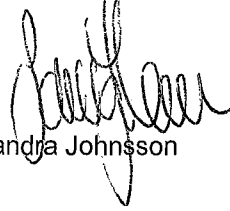
Jonas Torstensson



Robin Sandberg



Andreas Carlsson



Sandra Johnsson

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har vi avgett 2020- 04-26



Christina Kullin  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse för Brf Torpaslottet 2019

Till föreningsstämman i Brf Torpaslottet Org.nr 769615-2045

Undertecknad som är vald till revisor i föreningen avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton för revisionsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019

Jönköping 2020-04-20



Christina Kullin, revisor