

Styrelsen har  
original

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Torsborg**

726000-0646

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Noter                  | 7-10 |
| Underskrifter          | 10   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg, 726000-0646 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torsborg 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 1937-01-26. Föreningen har sitt säte i Huskvarna.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten nr 5 i kvarteret Göta som uppfördes 1938. Fastigheten består av 18 lägenheter.

Adresser: Linnegatan 18 A-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> |
|--------------|------------|---------------------------|
| 4            | 1          | 145,5                     |
| 11           | 2          | 760,6                     |
| 3            | 4          | 310                       |
| <b>18</b>    |            | <b>1 216,1</b>            |

### Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

#### Överlåtelse

18 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

#### *Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 31 maj 2020*

|                  |            |
|------------------|------------|
| Amos Josefsson   | Ordförande |
| Linda Algeskog   | Ledamot    |
| Adam Carling     | Ledamot    |
| Jacob Flood      | Ledamot    |
| Andrea Arvidsson | Suppleant  |

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Ordinarie: Föreningsvald Håkan Nilsson  
Suppleant: Frida Olsson

#### *Valberedning*

Marijan Kovac  
Louise Helmersson

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har haft 1 årsmöte samt ett extra insatt föreningsmöte.

Styrelsen har mötts 7 protokollförda möten och mellan mötena har kommunikation skett per telefonkontakt.

Året 2020 innebar många utmaningar för hela samhället, covid pandemin har påverkat hela samhället och så också BRF Torsborg. Årsmötet hölls först den 31 Maj, och medlemmar i riskgrupper uppmanades att ge fullmakt åt annan medlem.

Utifrån förutsättningarna så har styrelsens samt föreningens möte hållits och verksamheten upprätthållits.

Nya trädgårdsmöbler införskaffades under våren. Vattenmätaren byttes ut.

Trädgårdsarbetet, gräsklippning och skottning har skötts av Huskvarna fixartjänst. Det beställdes även trappstädning av fixartjänst för vintermånaderna.

Annars har det löpande driftskostnader som har stått för majoritet av utgifterna och verksamhetsåret 2020 inte inneburit några omfrattande investeringar eller renoveringar.

Arbetet under 2020 har snarare handlat om mer långsiktig planering. Två av föreningens lån har betalats av och samtliga lån har omförhandlats till mer förmånlig ränta.

Husets avloppsstammar har undersökts av 2 VVS företag och ett arbete har inletts att göra en mer omfattande stamrenovering av badrumsstammarna i huset. Styrelsen förberedde och föreslog till föreningen en plan för stambyten i etapper till föreningsmötet den 30 oktober och föreningen beslutade att anta styrelsens förslag

31

#### **Byte av redovisningsregelverk**

För att möjliggöra en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi. Framförallt kopplat till föreningens fastighet har bostadsrättsföreningen valt att byta redovisningsregelverk från K2 till K3 (BFNAR 2012:1)

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årets resultat**

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 174 135 kr.

*Fond för yttre underhåll*

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 28, med ettbelopp motsvarande minst 5% av årsavgifterna.

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2020    | 2019    | 2017    | Belopp i kr<br>2016 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 595 068 | 595 068 | 504 051 | 465 396             |
| Resultat efter finansiella poster | 174 135 | 113 748 | -82 577 | 82 462              |
| Soliditet, %                      | -21,1   | -37,4   | -130,9  | -87,3               |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m²    | 489     | 489     | 414     | 383                 |
| Lån, kr/m²                        | 1 083   | 1 197   | 695     | 727                 |
| Genomsnittlig skuldränta, %       | 1,92    | 1,53    | 1,57    | 1,56                |
| Driftskostnad, kr/m²              | 211     | 213     | 216     | 215                 |

Årsredovisning 2019 upprättad enligt K3 första året, inga jämförelsetal har räknats om

**Eget kapital**

|                                 | Insatskapital | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Vid årets början                | 44 565        | 52 099                  | -631 318               | 113 748           | -420 906               |
| Disposition enl årsstämmobeslut |               |                         |                        |                   |                        |
| Överföring till bal. resultat   |               |                         | 113 748                | -113 748          |                        |
| Underhållsfond, avsättning      |               | 29 753                  | -29 753                |                   |                        |
| Årets resultat                  |               |                         |                        | 174 135           | 174 135                |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>44 565</b> | <b>81 852</b>           | <b>-547 323</b>        | <b>174 135</b>    | <b>-246 771</b>        |

**Resultatdisposition**

|                                                       | Belopp i kr     |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                 |
| balanserat resultat                                   | -547 323        |
| årets resultat                                        | 174 136         |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-373 187</b> |
| <br>                                                  |                 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll              | 29 753          |
| Balanseras i ny räkning                               | -402 940        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-373 187</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                                | 3   | 595 068                   | 595 068                   |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 2 602                     | 1 630                     |
|                                                   |     | 597 670                   | 596 698                   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4   | -296 758                  | -349 983                  |
| Administrationskostnader                          | 5   | -43 257                   | -52 879                   |
| Personalkostnader                                 |     | -19 713                   | -19 288                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -38 551                   | -38 552                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 199 391                   | 135 996                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Räntekostnader                                    |     | -25 256                   | -22 248                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 174 135                   | 113 748                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 174 135                   | 113 748                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 6   | 666 321          | 704 872          |
|                                              |     | <u>666 321</u>   | <u>704 872</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>666 321</u>   | <u>704 872</u>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                            |     | 3 057            | 2 055            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | <u>17 017</u>    | <u>15 370</u>    |
|                                              |     | 20 074           | 17 425           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <u>481 537</u>   | <u>403 477</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>501 611</u>   | <u>420 902</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>1 167 932</u> | <u>1 125 774</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Inbetalda insatser                           |     | 44 565     | 44 565     |
| Fond yttre underhåll                         |     | 81 852     | 52 099     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 126 417    | 96 664     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -547 323   | -631 318   |
| Årets resultat                               |     | 174 135    | 113 748    |
|                                              |     | -373 188   | -517 570   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | -246 771   | -420 906   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 1 234 625  | 1 417 125  |
|                                              |     | 1 234 625  | 1 417 125  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 82 500     | 39 000     |
| Leverantörsskulder                           |     | 23 505     | 25 218     |
| Skatteskulder                                |     | 2 083      | 1 147      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 9 213      | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 62 777     | 64 190     |
|                                              |     | 180 078    | 129 555    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 1 167 932  | 1 125 774  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2019 är första året för att tillämpa K3 regelverket

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skuld som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen per 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås. I flerårsöversikten har enbart föregående års siffror (2019-12-31) räknats om.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Bostadsfastighet           |        |
| -Stommar och grund         | 100 år |
| -Dörrar 2019               | 20 år  |
| -El vind och trapphus 2019 | 20 år  |

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.



## Not 2 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.<br>I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel |

## Not 3 Nettoomsättning

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 595 068                   | 595 068                   |
| <b>Summa</b>         | <b>595 068</b>            | <b>595 068</b>            |

## Not 4 Fastighetskostnader

|                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                        |                           |                           |
| El                                            | 8 006                     | 8 045                     |
| Värme                                         | 136 743                   | 152 253                   |
| Vatten                                        | 48 777                    | 36 845                    |
| Renhållning                                   | 18 582                    | 18 804                    |
| Försäkring                                    | 19 178                    | 17 732                    |
| Kabel-TV                                      | 23 804                    | 23 230                    |
| Förbrukningsmaterial                          | 986                       | 1 973                     |
| Övriga fastighetskostnader                    | -                         | 496                       |
| <i>Summa driftskostnader</i>                  | <i>256 076</i>            | <i>259 378</i>            |
| <i>Reparationer och underhåll</i>             |                           |                           |
| Löpande underhåll                             | 14 960                    | 65 819                    |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | 25 722                    | 24 786                    |
| <b>Summa</b>                                  | <b>296 758</b>            | <b>349 983</b>            |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Övriga noter

#### Ställda säkerheter

|                                                                                             | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som<br>Pantbrev i fastigheten Nr 5 i Kvarteret Göta | 1 485 400  | 1 485 400  |

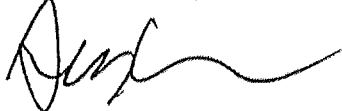
#### Summa ställda säkerheter

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 485 400 | 1 485 400 |
|-----------|-----------|

### Underskrifter

Jönköping 2021- 04-18

Amos Josefsson



Linda Algeskog



Adam Carling

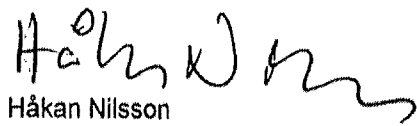


Jacob Flood



Ralf Neij

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-02



Håkan Nilsson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torsborg, Orgnr. 726000-0646

Undertecknande revisor att granska Brf Torsborgs räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2020 får här härmed avge följande berättelse:

För fullgörandet av vårt uppdrag har jag tagit del av räkenskapen, protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna är utförda med god ordning. Utgifter och inkomster är verifierade.

Jag tillstyrker

att den av styrelsen framlagda resultat och balansräkningen fastställs  
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Huskvarna, 2/5 2020



Håkan Nilsson