

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Torsborg
726000-0646

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

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 2019.

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, m²</i>
4	1	145,5
11	2	760,6
3	4	310
18		1 216,1

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Överlåtelser

18 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelser 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.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 5 maj 2019

Anne-Louise Kvarnlin	Ordförande	
Adam Carling	Ledamot	
Jennifer Delshad Meti	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret
Amos Josefsson	Ledamot	
Kristina Uddenberg	Ledamot	
Ralf Neij	Ledamot	Tillträtt som ledamot under räkenskapsåret
Andrea Arvidsson	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Föreningsvald Henrik Eriksson

Suppleant: Jacob Flood

Valberedning

Linda Algeskog

Marijan Kovac

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ha haft ett årsmöte, fyra styrelsemöten samt telefonkontakter.

Under 2019 installerades nya lägenhetsdörrar Bohag bygg samt nya lås i entrédörrar.

Elarbeten på vind och trapphus slutfördes av Erixons El.

Den stora eken plockades ner.

Jennifer Meti valde att lämna sitt uppdrag och ersattes av suppleanten Ralf Neij.

Ett rör byttes i källaren av Värme och Sanitet.

Föreningen sa upp avtalet med Tengblads trädgård.

På årsmötet beslutades att Fixartjänst ska sköta trädgården tillsvidare samt trädgårdsrveckor för boende

Nya stadgar antagna av Bolagsverket 2019-06-28

Ekonomi

Årets avskrivningar byggnader -38 552 har ökat mot tidigare år (2018 avskrivning -13 836) är pga av årets renoveringar av el och dörrar, att man numera redovisar enligt K3 mot tidigare år enligt K2, vilket innebär att avskrivningarna tidigare år har varit linjära, från och med detta räkenskapsår är det uppdelat i komponenter.

Finansiering av årets renoveringar har skett med ett nytt lån och en höjning av årsavgifter från 1 januari 2019.

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 113 748 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

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	595 068	504 051	465 396	445 354
Resultat efter finansiella poster	113 748	-82 577	82 462	-24 263
Soliditet, %	-37,4	-130,9	-87,3	-149,6
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	489	414	383	366
Lån, kr/m ²	1 197	695	727	677
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,57	1,56	1,60
Driftskostnad, kr/m ²	213	216	215	210
Kassalikviditet, %	325	117	207	78

Årsredovisning upprättad enligt K3, inga jämförelsetal har räknats om

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	44 565	42 018	-538 660	-82 577	-534 654
Överföring till bal. resultat			-82 577	82 577	
Underhållsfond, avsättning		10 081	-10 081		
Årets resultat				113 748	113 748
Vid årets slut	44 565	52 099	-631 318	113 748	-420 906

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-631 318
årets resultat	113 748
Totalt	-517 570
 Avsättning till fond för yttre underhåll	 29 753
Balanseras i ny räkning	-547 323
Summa	-517 570

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	595 068	504 051
Övriga rörelseintäkter		1 630	4 999
		<u>596 698</u>	<u>509 050</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-349 983	-476 768
Administrationskostnader	5	-52 879	-52 470
Personalkostnader		-19 288	-35 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-38 552	-13 836
Rörelseresultat		<u>135 996</u>	<u>-69 281</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-22 248	-13 296
Resultat efter finansiella poster		<u>113 748</u>	<u>-82 577</u>
Årets resultat		<u>113 748</u>	<u>-82 577</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	704 872	248 572
		<u>704 872</u>	<u>248 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>704 872</u>	<u>248 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 055	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 370</u>	<u>9 929</u>
		17 425	10 262
Kassa och bank		<u>403 477</u>	<u>149 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>420 902</u>	<u>159 755</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 125 774</u>	<u>408 327</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 565	44 565
Fond yttre underhåll		52 099	42 018
Summa bundet eget kapital		96 664	86 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-631 318	-538 660
Årets resultat		113 748	-82 577
		-517 570	-621 237
Summa eget kapital		-420 906	-534 654
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 417 125	806 125
		1 417 125	806 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	39 000	39 000
Leverantörsskulder		25 218	22 554
Skatteskulder		1 147	427
Övriga kortfristiga skulder		-	8 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 190	65 888
		129 555	136 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 125 774	408 327

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

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade redovisnings och värderingsprinciper överensstämmer med föregående år. Jämförelsetalen har inte omräknats.

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	100 år
-Stommar och grund	20 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 ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	595 068	504 051
Summa	595 068	504 051

Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>	8 045	7 056
El	152 253	160 828
Värme	36 845	33 108
Vatten	18 804	18 638
Renhållning	17 732	15 460
Försäkring	23 230	22 733
Kabel-TV	1 973	611
Förbrukningsmaterial	-	4 478
Fastighetsskötsel entreprenad	496	-
Övriga fastighetskostnader	259 378	262 912
<i>Summa driftskostnader</i>		
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	65 819	189 790
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	24 786	24 066
Summa	349 983	476 768

Not 5 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 960	29 808
Revision	-	9 000
Övriga förvaltningskostnader	21 919	13 662
Summa	52 879	52 470

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	691 800	691 800
-Vid årets början	494 852	
-Nyanskaffningar	1 186 652	691 800
Vid årets slut		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-443 228	-429 392
-Vid årets början	-38 552	-13 836
-Årets avskrivning	-481 780	-443 228
Vid årets slut		
	704 872	248 572
Redovisat värde vid årets slut		
<i>Taxeringsvärden</i>	8 400 000	5 800 000
Byggnader	4 825 000	2 563 000
Mark	13 225 000	8 363 000
Summa taxeringsvärden		

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Kreditinstitut		2020-01-30	655 125	685 625
Stadshypotek	1,80 %	2020-01-23	51 000	59 500
Stadshypotek	1,80 %	2020-03-27	100 000	100 000
Stadshypotek	2,05 %	2022-03-01	650 000	
Stadshypotek	1,55 %		1 456 125	845 125
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			1 261 125	650 125

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Övriga noter

Ställda säkerheter

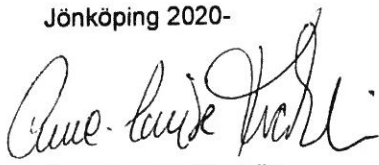
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som Pantbrev i fastigheten Nr 5 i Kvarteret Göta	1 485 400	913 400

Summa ställda säkerheter

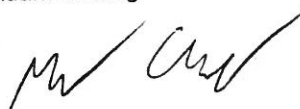
<u>1 485 400</u>	<u>913 400</u>
------------------	----------------

Underskrifter

Jönköping 2020-


Anne-Louise Kvarnlin

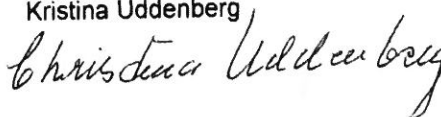
Adam Carling



Amos Josefsson



Kristina Uddenberg



Ralf Neij



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Håkan Eriksson
Föreningsvald revisor