



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Hans Fredrik Eklund	Ordförande
Björn Niklas Bohlin	Ledamot
Lars Patrik Wahlman	Ledamot
Carina Maria Jensina Wahlman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Beergrehn	Ordinarie Extern	Finnhammars
Peter Olofsson	Suppleant Extern	Finnhammars

Valberedning

Björn Leidner	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖKPIPAN 1	1990	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

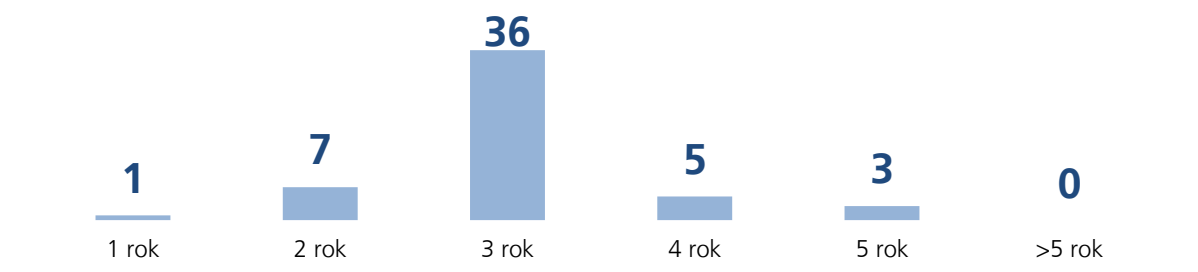
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 037 m², varav 4 037 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	3 st
Övrigt	3 st tvättstugor
Gemensamhetslokaler	2st

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2018
Spolning av avlopp	2018
Parker	2015 - 2017
Hissar	2015 - 2016
Ventilation och värme system.	2014 - 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

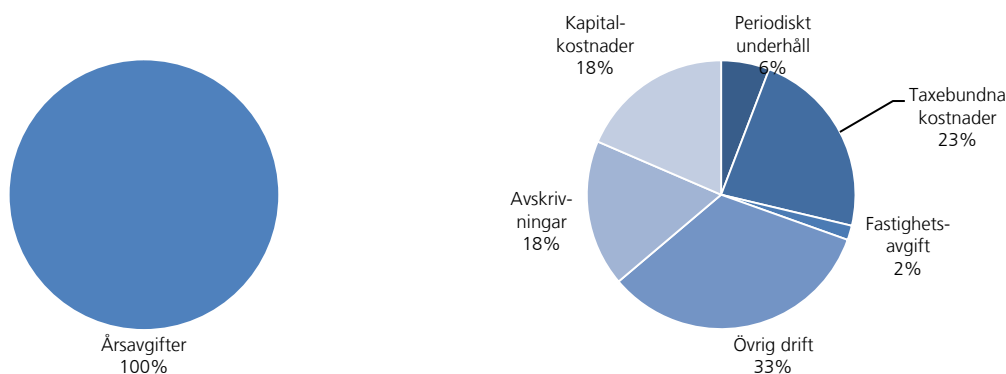
Vårt ventilationssystem som uppgarderades för fem år sen (två komma fem miljoner) har nu den ekonomiska avbetalningen blivit slutförd.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 711 580	1 391 150
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 953 640	3 952 773
Finansiella intäkter	33	94
Minskning kortfristiga fordringar	38 580	52 218
Ökning av kortfristiga skulder	0	213 686
	3 992 253	4 218 771
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 685 479	2 413 437
Finansiella kostnader	769 055	784 908
Minskning av långfristiga skulder	699 996	699 996
Minskning av kortfristiga skulder	17 149	0
	4 171 679	3 898 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 532 155	1 711 580
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-179 426	320 430

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration är utförd.

Vi har investerat i en traktor som är anpassad för våra marker. Det har även skett förädlingar på våra gröna områden samt lagat infarter med nya bommar.

Samtliga carportar har målats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	977	977	977	977
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 260	8 434	8 607	8 781
Elkostnad/m ² totalyta	50	47	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	115	113	103	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	36	39	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	191	194	199	185
Soliditet (%)	18	18	18	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	251	196	-593
Nettoomsättning (tkr)	3 954	3 952	3 951	3 957

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 037 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 452 560	0	0	5 452 560
Upplåtelseavgifter	222 440	0	0	222 440
Kapitaltillskott	2 550 000	0	0	2 550 000
Fond för yttre underhåll	602 195	198 000	-100 000	504 195
S:a bundet eget kapital	8 827 195	198 000	-100 000	8 729 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 034 073	-198 000	351 420	-1 187 493
Årets resultat	-3 963	-3 963	-251 420	251 420
S:a ansamlad förlust	-1 038 035	-201 963	100 000	-936 073
S:a eget kapital	7 789 160	-3 963	0	7 793 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-836 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-198 000</u>
summa balanserat resultat	-1 038 036

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

240 412

-797 624

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 953 640	3 952 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	745
Summa rörelseintäkter		3 953 640	3 952 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 381 833	-2 056 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 456	-194 193
Personalkostnader	Not 6	-147 190	-162 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 102	-503 102
Summa rörelsekostnader		-3 188 581	-2 916 539
RÖRELSERESULTAT		765 060	1 036 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 055	-784 908
Summa finansiella poster		-769 022	-784 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 963	251 420
ÅRETS RESULTAT		-3 963	251 420

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 139 034	40 642 136
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	40 139 034	40 642 136	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 900	3 900
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 900	3 900	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 912 513	40 646 036	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	7	7 652	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	631 963	847 796
Summa kortfristiga fordringar	631 970	855 448	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	918 685	913 213	
Summa kassa och bank	918 685	913 213	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 550 656	1 768 661	
SUMMA TILLGÅNGAR	41 693 589	42 414 697	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 675 000	5 675 000
Kapitaltillskott		2 550 000	2 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	602 195	504 195
Summa bundet eget kapital		8 827 195	8 729 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 034 073	-1 187 493
Årets resultat		-3 963	251 420
Summa fritt eget kapital		-1 038 035	-936 073
SUMMA EGET KAPITAL		7 789 160	7 793 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 646 950	33 346 946
Summa långfristiga skulder		32 646 950	33 346 946
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	699 996	699 996
Leverantörsskulder		257 197	250 749
Skatteskulder		4 603	2 523
Övriga skulder		0	37 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 684	283 533
Summa kortfristiga skulder		1 257 480	1 274 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 693 589	42 414 697

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	90 år	90 år
Markinventarier	0 år	0 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 945 940	3 945 940
Parkering	7 764	6 152
Öresutjämning	-64	-64
	3 953 640	3 952 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	745
	0	745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 749	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	104 050	0
	Snöröjning/sandning	78 022	63 250
	Städning entreprenad	49 500	48 450
	Städning enligt beställning	7 000	6 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 026	30 000
	Hissbesiktning	4 244	3 375
	Myndighetstillsyn	15 113	0
	Bevakning	6 945	0
	Gemensamma utrymmen	1 125	6 493
	Gård	12 572	2 160
	Serviceavtal	488 710	485 325
	Förbrukningsmateriel	23 954	19 302
	Fordon	106 080	13 704
		940 090	678 059
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	47 683
	Gemensamma utrymmen	0	7 265
	Tvättstuga	1 763	28 945
	Lås	6 667	7 500
	VVS	5 606	9 032
	Elinstallationer	4 431	16 950
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 397	0
	Hiss	3 722	19 942
	Tak	2 744	0
	Mark/gård/utemiljö	4 425	12 500
		32 755	149 817
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	11 319	0
	VVS	20 035	100 000
	Mark/gård/utemiljö	209 058	0
		240 412	100 000
	Taxebundna kostnader		
	El	200 254	189 143
	Värme	462 873	457 334
	Vatten	187 493	144 761
	Sophämtning/renhållning	80 768	87 497
	Grovsopor	21 862	38 811
		953 250	917 546
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 746	89 768
	Kabel-TV	46 481	45 006
	Bredband	6 495	6 646
		143 722	141 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 604	69 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 381 833	2 056 366

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 444	2 757
	Medlemsinformation	0	715
	Tele- och datakommunikation	4 936	5 122
	Juridiska åtgärder	0	5 852
	Inkassering avgift/hyra	3 825	3 825
	Övriga förluster	0	32 925
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 000
	Föreningskostnader	13 713	1 493
	Styrelseomkostnader	1 644	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 135	12 890
	Förvaltningsarvode	79 608	82 689
	Administration	2 061	3 356
	Korttidsinventarier	18 615	10 534
	Konsultarvode	0	6 294
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		156 456	194 193

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	66 000
	Löner	60 000	60 000
	Sociala kostnader	35 190	36 879
		147 190	162 879

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	503 102	503 102
		503 102	503 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 298 822	49 298 822
	Utgående anskaffningsvärde	49 298 822	49 298 822
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 656 686	-8 153 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 102	-503 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 159 788	-8 656 686
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 139 034	40 642 136
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 185 035	3 185 035
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	17 000 000
		66 000 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	51 000 000
		66 000 000	51 000 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 813	72 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 813	72 813
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 813	-72 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 813	-72 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 900	3 900
		3 900	3 900

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 602	49 429
	Klientmedel hos SBC	613 469	792 534
	Inkasso	6 892	5 833
		631 963	847 796

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	504 195	351 195
	Reservering enligt stadgar	198 000	153 000
	Omföring reservfond enl nya regler	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
	Vid årets slut	602 195	504 195

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	2,280 %	33 346 946	34 046 942
	Summa skulder till kreditinstitut		33 346 946	34 046 942
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 996	-699 996
			32 646 950	33 346 946

**Villkors-
ändringsda
g**
2023-06-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 846 966 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 000	44 931 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	295 684	283 533
		295 684	283 533

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Våra fönster samt vara oljade trä detaljer kommer att ses över.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 3 / 4 2020

Hans Fredrik Eklund
Ordförande



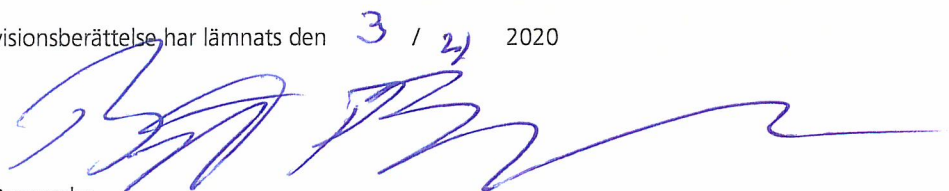
Björn Niklas Bohlin
Ledamot



Lars Patrik Wahlman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020



Bengt Beergrehn
Extern revisor