

Årsredovisning för
BRF Torpa Herrgård
769620-5918

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpa Herrgård, 769620-5918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård 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 2009-10-05. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Neapel 13 om ca 6 000m² med tomträtt. Fastigheten uppfördes 1812 och bostadsrättsföreningen bildades 2009.

Fastigheten består av 10 lägenheter.

Adresser: Södergatan 16.

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>
10		993
10		993

Bilplatser

På föreningens tomt finns 14 uppmärkta parkeringsplatser och flera platser för gästparkering.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 14 och årets slut 13 medlemmar.

Under 2016 har följande lägenheter överlåtits och föreningen därmed fått nya ägare:

Lägenhet 4: Anneli Norfjord

Lägenhet 6: Mikael och Pernilla Thor

Gemensamma utrymmen

På föreningens tomt finns grillplats och odlingsland som disponeras av föreningens medlemmar.

Utöver detta finns ett växthus som disponeras av lägenhet 7 samt en uteplats i trädgården som disponeras av lägenhet 4.

Gemensamhetsfrämjande aktiviteter

Föreningen sköter gemensamt trädgården samt städning av gemensamma utrymmen. Under året hade man även en gemensam dag för vårstädning samt en dag för höststädning. Dessutom ordnades under sensommaren den årliga korocketturneringen med krocket och efterföljande knytkalas.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 19 april 2016

Roy Löfquist	Ordförande
Sofia Jevtic	Ledamot
Caroline Eng	Ledamot
Mats Fogelberg	Ledamot
Anders Brink	Ledamot
Gitte Fridell	Suppleant

Då Anders Brink avflyttat under året har Gitte Fridell inträtt som ordinarie ledamot

Under året har det hållits 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Föreningsvald revisor Mats Petersson

Valberedning

Valberedningen består av Jan Fridell och Anneli Norfjord.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under Verksamhetsåret genomförde föreningen ett renoveringsarbete, enligt underhållsplan, av de plåttak som täcker de ytbyggnader som finns på huvudbyggnaden. Styrelsen jobbade även med att se över lånen som föreningen har och beslutade att i samband med ränteförfallodagen i mars 2017 binda ett av de två rörliga lånen. Detta för att säkerställa att föreningen är mindre utsatt vid eventuella räntesvingningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 69 939 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2017 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 620 /kvm bostadslägenhetsyta.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	698 700	699 551	691 465	673 227
Resultat efter finansiella poster	69 939	28 558	-48 941	478
Soliditet, %	51	50	50	50

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	9 100 000	50 024	-21 543	28 558	9 157 039
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			28 558	-28 558	
Årets resultat				69 939	69 939
Belopp vid årets slut	9 100 000	50 024	7 015	69 939	9 226 978

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-31 985
årets resultat	69 939
Totalt	37 954
Avsättning till fond för yttre underhåll	39 000
balanseras i ny räkning	-1 046
Summa	37 954

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fond till 89 024 kr.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	698 700	699 551
Summa rörelseintäkter		698 700	699 551
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-353 389	-304 413
Administrationskostnader	4	-11 931	-64 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-96 122	-96 121
Summa rörelsekostnader		-461 442	-464 632
Rörelseresultat		237 258	234 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	542
Räntekostnader		-167 319	-206 903
Summa finansiella poster		-167 319	-206 361
Resultat efter finansiella poster		69 939	28 558
Årets resultat		69 939	28 558
Årets resultat		69 939	28 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 626 350	17 716 766
Inventarier	6	11 410	17 116
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>17 637 760</u>	<u>17 733 882</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 637 760</u>	<u>17 733 882</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 962	65 367
Summa kortfristiga fordringar		<u>63 962</u>	<u>65 367</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		577 732	519 375
Summa kassa och bank		<u>577 732</u>	<u>519 375</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>641 694</u>	<u>584 742</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 279 454</u>	<u>18 318 624</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		9 100 000	9 100 000
Fond yttre underhåll		89 024	50 024
Summa bundet eget kapital		9 189 024	9 150 024
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 985	-21 543
Årets resultat		69 939	28 558
Summa fritt eget kapital		37 954	7 015
Summa eget kapital		9 226 978	9 157 039
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 868 750	9 000 000
Summa långfristiga skulder		8 868 750	9 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	75 000	-
Leverantörsskulder		22 885	75 353
Skatteskulder		14 674	14 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 167	71 859
Summa kortfristiga skulder		183 726	161 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 279 454	18 318 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	200
-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 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, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Noter till resultaträkning

Not 2 Avgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	615 990	607 601
Hysesintäkter lokaler	44 100	51 450
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	39 000	40 500
Serviceavgifter och fakturerade kostnader	-390	-
Summa avgifter och hyror	698 700	699 551

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	37 022	34 224
Värme	71 450	75 709
Vatten	22 994	18 099
Renhållning	11 862	10 496
Försäkring	14 714	11 282
Förbrukningsmaterial	919	2 774
Övriga fastighetskostnader	14 709	-
Tomträttsavgäld		120 000
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>173 670</i>	<i>272 584</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	52 307	24 567
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>52 307</i>	<i>24 567</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>7 412</i>	<i>7 262</i>
Summa fastighetskostnader	233 389	304 413

Not 4 Administrationskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revision	-	7 500
Tele- och datakommunikation	5 940	5 941
Övriga förvaltningskostnader	5 612	50 657
Summa	11 552	64 098

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<hr/>		
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	18 083 100	18 083 100
Summa anskaffningsvärden	18 083 100	18 083 100
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-366 334	-275 918
Årets avskrivning byggnad	-90 416	-90 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-456 750	-366 334
Planenligt restvärde vid årets slut	17 626 350	17 716 766
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 394 000	5 394 000
Mark	3 451 000	3 451 000
Summa taxeringsvärden	8 845 000	8 845 000

Not 6 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 526	28 526
Vid årets slut	28 526	28 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 410	-5 705
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 706	-5 705
Vid årets slut	-17 116	-11 410
Redovisat värde vid årets slut	11 410	17 116

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>
SEB	0,76%	2017-03-15	3 000 000	3 000 000
SEB	0,87%	2017-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB	2,86%	2018-03-28	2 943 750	3 000 000
			8 943 750	9 000 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			8 593 750	9 000 000

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Nepael 13	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Jönköping 2017-

Roy Löfquist

Sofia Jevtic

Caroline Eng

Mats Fogelberg

Gitte Fridell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-

Mats Petersson
Föreningsvald revisor