

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Torpaslottet

Organisationsnummer 769615-2045

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Torpaslottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Torpaslottet registrerades 2007-07-23. Per 2015-12-31 hade föreningen 16 medlemmar. Under 2015 har en överlåtelse skett.

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 1 lokal.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 1 st 1-rumslägenhet á 42 m²
- 1 st 1,5-rumslägenhet á 58 m²
- 4 st 2-rumslägenheter á 69-72 m²
- 2 st 3-rumslägenheter á 71-101 m²
- 1 st 3,5-rumslägenhet á 90 m²
- 2 st 5-rumslägenheter á 131-143 m²
- 1 st 6-rumslägenhet á 137 m²

Total bostadsyta är ca 1 055 m² och lokalytan är 100 m².

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, ansvarighet samt bostadsrättsförsäkring.

Styrelsen har under året bestått av:

Stefan Bernenfelt	Ordförande
Carin Schelin	ledamot
Joakim Petersson	ledamot
Joacim Linder	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-17.

Till revisorer valdes:

Ingemar Persson	Ordinarie - intern revisor
Andreas Carlsson	Ordinarie - intern revisor

Under året har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettomomsättning	817 512 kr	819 257 kr	820 300 kr	799 362 kr
Resultat efter finansiella poster	-345 638 kr	90 390 kr	10 413 kr	-10 245 kr
Soliditet (%)	42,7%	44,9%	44,4%	43,3%
Årsavgift bostäder per m ²	604 kr	604 kr	604 kr	604 kr
Lån per m ²	8 262 kr	7 933 kr	8 011 kr	8 089 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,1%	3,2%	3,9%	4,1%
Driftskostnad per m ²	162 kr	166 kr	191 kr	188 kr
Kassalikviditet	167%	90%	10%	9%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	-10 195 362
Årets resultat	<u>-345 638</u>
	-10 541 000

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-10 541 000</u>
	-10 541 000

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	817 512	819 257
Summa rörelseintäkter		817 512	819 257
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-780 170	-255 341
Administrationskostnader	3	-32 000	-26 696
Löner och ersättningar	4	-6 571	-7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-147 500	-147 500
Summa rörelsekostnader		-966 241	-437 422
Rörelseresultat		-148 729	381 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-196 909	-291 445
Summa finansiella poster		-196 909	-291 445
Resultat efter finansiella poster		-345 638	90 390
ÅRETS RESULTAT		-345 638	90 390

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 511 980	16 659 480
Summa materiella anläggningstillgångar		16 511 980	16 659 480
Summa anläggningstillgångar		16 511 980	16 659 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 876	7 938
Övriga fordringar		748	748
Förutbetalda kostnader		4 651	4 571
Summa kortfristiga fordringar		21 275	13 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		355 103	175 201
Summa kassa och bank		355 103	175 201
Summa omsättningstillgångar		376 378	188 458
SUMMA TILLGÅNGAR		16 888 358	16 847 938

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	6		
Medlemsinsatser		7 395 200	7 395 200
Fond yttre underhåll		137 342	137 342
Summa bundet eget kapital		7 532 542	7 532 542
Fritt eget kapital	6		
Uppskrivningsfond		10 227 788	10 227 788
Balanserat resultat		-10 195 362	-10 285 752
Årets resultat		-345 638	90 390
Summa fritt eget kapital		-313 212	32 426
Summa eget kapital		7 219 330	7 564 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 443 500	9 072 500
Summa långfristiga skulder		9 443 500	9 072 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	99 000	90 000
Leverantörsskulder		49 834	9 973
Skatteskulder		19 143	18 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 551	91 640
Summa kortfristiga skulder		225 528	210 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 888 358	16 847 938
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastigheten Myran 6		9 555 000	6 882 000
Summa ställda säkerheter		9 555 000	6 882 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning byggnader Avskrivning görs enligt en 100-årig rak avskrivningsplan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Årsavgift per m² Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta.
Lån per m² Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Driftskostnad per m² 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.
Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning		
		2015	2014
	Årsavgifter bostäder	637 512	637 512
	Hysesintäkter lokaler	78 000	77 495
	Hysesintäkter lägenheter	48 000	48 000
	Hysesintäkter garage och p-platser	54 000	56 250
	Summa avgifter och hyror	817 512	819 257

Not 2	Fastighetskostnader		
		2015	2014
	<u>Driftskostnader</u>		
	El	22 617	25 204
	Värme	88 410	92 543
	Vatten	32 951	34 018
	Renhållning	17 026	17 026
	Försäkring	8 694	8 569
	Kabel-TV	10 660	10 536
	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	4 352	459
	Förbrukningsinventarie	2 790	0
	Övriga fastighetskostnader	0	0
	Summa driftskostnader	187 500	191 754

<u>Reparationer och underhåll</u>		
Kostnader för underhåll		
Löpande underhåll	66 120	44 730
Långsiktigt underhåll	507 407	0
Summa kostnader för underhåll	<u>573 527</u>	<u>44 730</u>

<u>Fastighetsavgift/skatt</u>		
Fastighetsavgift/skatt		
	19 143	18 857
Summa fastighetsavgift/skatt	<u>19 143</u>	<u>18 857</u>

Summa fastighetskostnader	780 170	255 341
----------------------------------	---------	---------

Not 3	Administrationskostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	23 760	23 256
	Övriga förvaltningskostnader	8 240	3 440
	Summa administrationskostnader	<u>32 000</u>	<u>26 696</u>

Not 4	Löner och ersättningar	2015	2014
	Styrelsearvoden	5 000	6 000
	Arbetsgivaravgifter	1 571	1 885
	Summa löner och ersättningar	<u>6 571</u>	<u>7 885</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Anskaffningsvärden		
	Byggnader	14 747 330	14 747 330
	Mark	2 592 241	2 592 241
	Summa anskaffningsvärden	<u>17 339 571</u>	<u>17 339 571</u>
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-680 091	-532 591
	Årets avskrivning byggnad	-147 500	-147 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-827 591</u>	<u>-680 091</u>
	Planenligt restvärde vid årets slut	<u>16 511 980</u>	<u>16 659 480</u>
	Taxeringsvärden		
	Byggnader	7 747 000	7 747 000
	Mark	2 426 000	2 426 000
	Summa taxeringsvärden	<u>10 173 000</u>	<u>10 173 000</u>

Not 6	Eget kapital		2015-12-31	2014-12-31
	Bundet eget kapital			
	Insatskapital		7 395 200	7 395 200
	Fond yttre underhåll			
	Ingående behållning		137 342	137 342
	Inspråktagande av yttre fond		0	0
	Fört från föregående års resultat		0	0
	Utgående behållning		<u>137 342</u>	<u>137 342</u>
	Summa bundet eget kapital		<u>7 532 542</u>	<u>7 532 542</u>
	Fritt eget kapital			
	Uppskrivningsfond		10 227 788	10 227 788
	Ingående balanserat resultat		-10 285 752	-10 296 164
	Föregående års resultat		90 390	10 413
	Fört till fond yttre underhåll		0	0
	Utgående balanserat resultat		<u>-10 195 362</u>	<u>-10 285 752</u>
	Årets resultat		-345 638	90 390
	Summa fritt eget kapital		<u>-10 541 000</u>	<u>-10 195 362</u>
	Summa eget kapital		<u>-3 008 458</u>	<u>-2 662 820</u>

Not 7	Skulder till kreditinstitut			2015-12-31	2014-12-31
	räntesats	bundet t.o.m.			
SEB	0,9	2015-03-18	850 000	850 000	
SEB	0,64	2015-03-18	850 000	850 000	
SEB	4,8	2016-03-28	2 572 500	2 662 500	
SEB	0,67	2015-03-18	3 000 000	3 000 000	
SEB	0,64	2015-03-28	1 300 000	1 300 000	
SEB	0,57	2015-03-08	500 000	500 000	
SEB	0,95	2016-03-16	<u>470 000</u>	<u>0</u>	
			9 542 500	9 162 500	
	Kortfristig del av lån		99 000	90 000	
	Förfaller inom 2-5 år		396 000	360 000	
	Förfaller senare än 5 år		9 047 500	8 712 500	


Revisionsberättelse

Brf Torpaslottet

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Torpaslottet räkenskaper för tiden 2015-01-01-2015-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt vår icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tiden som revisionen omfattar.

Jönköping 2016-05-06



Andreas Carlsson



Ingmar Persson