

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Torpaslottet
769615-2045

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpaslottet, 769615-2045 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torpaslottet 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 2007-07-23. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

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 en lokal för uthyrning.

Adresser: Barnarpsgatan 8 A, B, C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	1	42
1	1,5	58
4	2	69-72
2	3	71-101
1	3,5	90
2	5	131-143
1	6	137

12

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

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar.

Överlåtelser

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse 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.

Gemensamma utrymmen

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

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 20 maj 2017

Joacim Linder	Styrelseordförande
Joakim Petersson	Ledamot
Thomas Haskovec	Ledamot
Sara Gardell	Ledamot
Christina Kullin	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningsvald: Fredrik Engdahl

Föreningsvald: Peter Schelin

Valberedning

Ingemar Persson
Andreas Carlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Byte av källarfönster i hyreslägenhet som är godkänt för utrymning.
Byte av lås källardörrar.
Tvist med Peter Rudenstam löst.
Belysning hyreslokal.
Inköp av tvättmaskin i hyreslokalen.
Nytt VA och omläggning av innergård.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 34 820 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	7 395 200	10 227 788	137 342	-10 541 000	210 372
<i>Vinstdisposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat				110 372	-110 372
Underhållsfond avsättning			100 000		-100 000
Årets resultat					34 820
Belopp vid årets slut	7 395 200	10 227 788	237 342	-10 430 628	34 820

Flerårsöversikt

	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	667 016	736 864	817 512	819 257
Resultat efter finansiella poster	34 820	210 372	-345 638	90 390
Soliditet, %	44,1	43,8	42,7	44,9
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	483	544	604	604
Lån, kr/m ²	8 857	8 951	8 262	7 933
Genomsnittlig skuldränta, %	0,7	1,0	2,1	3,2
Driftskostnad, kr/m ²	192	207	162	166
Kassalikviditet, %	318	310	167	90

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 430 628
årets resultat	<u>34 820</u>
Totalt	-10 395 808
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
balanseras i ny räkning	<u>-10 495 808</u>
Summa	-10 395 808

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	667 016	736 864
Summa rörelseintäkter		<u>667 016</u>	<u>736 864</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-356 884	-248 212
Administrationskostnader	4	-35 601	-31 818
Löner och ersättningar	5	-21 000	-6 571
Avskrivningar av byggnader	6	-147 500	-147 500
Avskrivning inventarier		-5 138	-
Summa rörelsekostnader		<u>-566 123</u>	<u>-434 101</u>
Rörelseresultat		<u>100 893</u>	<u>302 763</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	73
Räntekostnader		-66 074	-92 464
Summa finansiella poster		<u>-66 074</u>	<u>-92 391</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>34 819</u>	<u>210 372</u>
Årets resultat		<u>34 819</u>	<u>210 372</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 216 980	16 364 480
Inventarier	7	20 552	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 237 532	16 364 480
Summa anläggningstillgångar		16 237 532	16 364 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 806	821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 424	4 604
Summa kortfristiga fordringar		18 230	5 425
Kassa och bank			
Kassa och bank		670 855	599 620
Summa kassa och bank		670 855	599 620
Summa omsättningstillgångar		689 085	605 045
SUMMA TILLGÅNGAR		16 926 617	16 969 525

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 395 200	7 395 200
Uppskrivningsfond		10 227 788	10 227 788
Fond yttre underhåll		237 342	137 342
Summa bundet eget kapital		17 860 330	17 760 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 430 628	-10 541 000
Årets resultat		34 820	210 372
Summa fritt eget kapital		-10 395 808	-10 330 628
Summa eget kapital		7 464 522	7 429 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 245 500	9 344 500
Summa långfristiga skulder		9 245 500	9 344 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	99 000	99 000
Leverantörsskulder		15 693	13 516
Skatteskulder		20 498	17 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 404	65 409
Summa kortfristiga skulder		216 595	195 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 926 617	16 969 525

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100
-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

Not 2 Avgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	509 916	573 714
Hysesintäkter lokaler	55 550	57 100
Hysesintäkter lägenheter	48 000	48 000
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	53 550	58 050
Summa avgifter och hyror	667 016	736 864

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	22 045	22 283
Värme	107 945	120 577
Vatten	28 228	37 296
Renhållning	18 403	16 616
Försäkring	7 779	8 475
Kabel-TV	11 101	10 904
Förbrukningsmaterial	6 760	2 718
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>202 261</i>	<i>218 869</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	134 125	-495 462
Långsiktigt underhåll		507 407
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>134 125</i>	<i>11 945</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>20 498</i>	<i>17 398</i>
Summa fastighetskostnader	356 884	248 212

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	25 236	24 312
Övriga förvaltningskostnader	10 365	7 506
Summa	35 601	31 818

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	16 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	5 000	1 571
Summa	21 000	6 571

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	14 747 330	14 747 330
Mark	2 592 241	2 592 241
Summa anskaffningsvärden	17 339 571	17 339 571
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-975 091	-827 591
Årets avskrivning byggnad	-147 500	-147 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 122 591	-975 091
Planenligt restvärde vid årets slut	16 216 980	16 364 480
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 545 000	8 545 000
Mark	3 088 000	3 088 000
Summa taxeringsvärden	11 633 000	11 633 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	25 690	-
Vid årets slut	25 690	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 138	-
Vid årets slut	-5 138	-
Redovisat värde vid årets slut	20 552	-

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
SEB	0,68%	2018-03-21	850 000	850 000
SEB	0,74%	2018-03-21	850 000	850 000
SEB	0,80%	2018-03-21	2 392 500	2 482 500
SEB	0,47%	2018-03-21	3 000 000	3 000 000
SEB	0,44%	2018-03-21	1 300 000	1 300 000
SEB	0,62%	2018-03-21	500 000	500 000
SEB	0,78%	2018-03-21	452 000	461 000
			9 344 500	9 443 500

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen

8 849 500

8 948 500

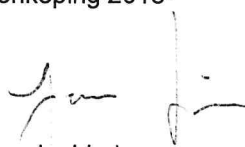
Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Pantbrev i fastigheten Myran 6	9 555 000	9 555 000
Summa ställda säkerheter	9 555 000	9 555 000

Underskrifter

Jönköping 2018-



Joacim Linder



Thomas Haskovec

Joakim Petersson




Christina Kullin



Sara Gardell

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har vi avgett 2018-



Fredrik Engdahl
Föreningsvald revisor



Peter Schelin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

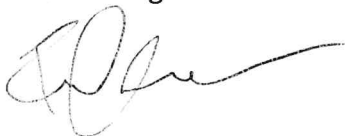
Brf Torpaslottet

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Torpaslottet räkenskaper för tiden 2017-01-01-2017-12-31 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 2018-05-03

Fredrik Engdahl



Peter Schelin
