

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Torsborg

726000-0646

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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:

Antal	rok	yta, m ²
4	1	145,5
11	2	760,6
3	4	310
18		1 216,1

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Överlåtelse

18 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 extra föreningsstämma den 11 oktober 2022

Amos Josefsson	Ordförande
Niklas Rosell	Ledamot
Marijan Kovac	Ledamot
Maryam Butt	Suppleant
Ralf Neij	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor Anders Lindgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett händelserikt år i BRF Torsborg. Styrelsen har sammanträtt vid 6 protokollförda styrelsemöten, 2 föreningsstämmor har ägt rum, styrelsen har haft sammanlagt 3 olika sammansättningar under året. I fastigheten har arbete av olika slag utförts, allt från förebyggande renoveringsarbete, skadesanering av vattenskadorna, och renoveringar av gamla stammar och avloppsrör i husgrunden har utförts. Nedan kommer en lista på de viktigaste insatserna som gjorts under 2022.

- Ett ordinarie årsmöte och en extra föreningsstämma hölls 2022.
- Anticimex utförde en energideklaration i huset.
- Brandskyddet i fastigheten har setts över och nya brandvarnare och ett brandskyddspaket har installerats.
- Lån har omförhandlats med ny bindningstid på tre år.
- Stammar och badrum i A uppgången har renoverats efter en vattenskada. Arbetet inleddes under 2022, men slutfördes under 2023 och kostnaderna bokförs 2023. Vattenskadorna har åtgärdats och Fakturorna bokförs på räkenskapsåret 2023. Rivning och åtgärd av skadan täcks av försäkringen, men eftersom stammarna var så gamla så ligger själva stambytet utanför försäkringen. Vid insatsen beslutades att totalrenovera stammen även för badrummet längst upp i huset som inte påverkats av vattenskadan, detta ingrepp står föreningen för. Byggkompaniet har utfört arbetet.
- En vattenläcka i arbetsrummet åtgärdades. Värme och sanitet utförde jobbet.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 141 800 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 (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	595	595	595	595	504
Resultat efter finansiella poster	160	142	174	114	-83
Soliditet (%)	4,0	-8,3	-21,1	-37,4	-130,9
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m2	489	489	489	489	414
Lån, kr/m2	979	1 015	1 083	1 197	695
Genomsnittlig skuldränta, %	2	1	2	2	2
Driftskostnad, kr/m2	257	250	211	213	216

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisning 2019 upprättad enligt K3 första året, inga jämförelsetal har räknats om

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 565	111 605	-402 940	141 799	-104 971
Disposition av föregående års resultat:		29 753	112 046	-141 799	0
Årets resultat				160 474	160 474
Belopp vid årets utgång	44 565	141 358	-290 894	160 474	55 503

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-290 893
årets vinst	160 474
Totalt	-130 419

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	29 753
i ny räkning överföres	-160 172
Summa	-130 419

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	595 068	595 068
Övriga intäkter		8 329	12 852
		603 397	607 920
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-349 631	-340 473
Administrationskostnader	4	-36 546	-49 288
Personalkostnader		0	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-38 199	-38 551
		-424 376	-448 025
Rörelseresultat		179 021	159 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 550	-18 095
		-18 547	-18 095
Resultat efter finansiella poster		160 474	141 800
Resultat före skatt		160 474	141 800
Årets resultat		160 474	141 800

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

589 571

627 770

589 571

627 770

Summa anläggningstillgångar

589 571

627 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 126

3 123

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 990

16 320

20 116

19 443

Kassa och bank

764 479

620 511

Summa omsättningstillgångar

784 595

639 954

SUMMA TILLGÅNGAR

1 374 166

1 267 724

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 565	44 565
Fond för yttre underhåll		141 358	111 605
		185 923	156 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-290 893	-402 940
Årets resultat		160 474	141 800
		-130 419	-261 140
Summa eget kapital		55 504	-104 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 144 125	584 625
Summa långfristiga skulder		1 144 125	584 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	46 000	650 000
Leverantörsskulder		25 695	38 146
Aktuella skatteskulder		2 592	2 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 250	97 509
Summa kortfristiga skulder		174 537	788 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	1 374 166	1 267 724

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stommar och grund	100 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.

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

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	595 068	595 068
	595 068	595 068

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	14 868	10 832
Värme	157 530	157 475
Vatten	24 643	47 905
Renhållning	20 030	21 171
Försäkring	26 385	21 591
Kabel-TV	24 831	24 118
Förbrukningsmaterial	0	1 243
PCB/Energideklaration	10 049	0
Övriga fastighetskostnader	5 060	3 350
Städning	28 590	16 063
Summa driftskostnader	311 986	303 748
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	10 549	10 463
Summa reparationer och underhåll	10 549	10 463
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	27 096	26 262
	27 096	26 262
Summa	349 631	340 473

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	32 592	31 848
Övriga förvaltningskostnader	3 954	17 440
Summa	36 546	49 288

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 186 652	1 186 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 186 652	1 186 652
Ingående avskrivningar	-558 882	-520 331
Årets avskrivningar	-38 199	-38 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-597 081	-558 882
Utgående redovisat värde	589 571	627 770

Taxeringsvärden byggnader	8 400 000
Taxeringsvärden mark	4 825 000
	13 225 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,32	2024-10-30	574 625	584 625
Stadshypotek	1,75	2025-03-01	615 500	650 000
			1 190 125	1 234 625

Kortfristig del av långfristig skuld	46 000	82 500
--------------------------------------	--------	--------

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Nr 5 i Kvarteret Göta	1 485 400	1 485 400
	1 485 400	1 485 400

Jönköping

Amos Josefsson
Ordförande

Marijan Kovac

Niklas Rosell

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Ericson
Revisor