

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torgparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 1987-07-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Askersund.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Atilla Kilic	Ordförande
Ulrika Borg	Ledamot
Ola Per-Olof Ragnvald Larsson	Ledamot

Rasmus Rickard Johansson-Roth	Suppleant
Jenny Helene Åhlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Waern	Ordinarie Extern	Ekonoma Redovisningskonsult
------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torgparken 2	1989	Askersund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

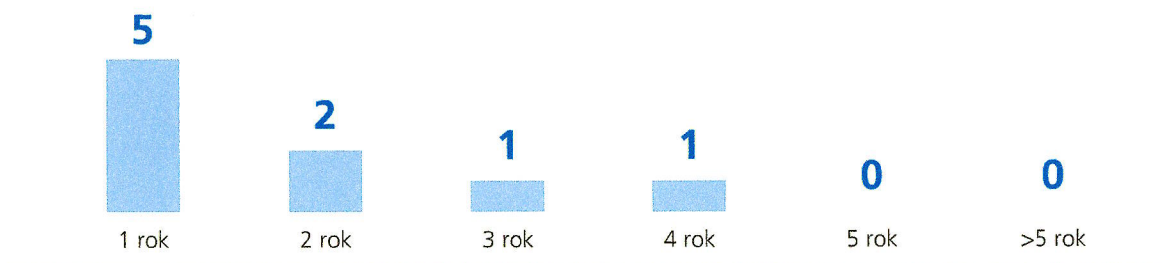
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m², varav 482 m² utgör boyta och 2 323 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter och 10 lokaler med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av garageportar	2021	
Underhåll, besiktning hiss	2020 - 2021	
Byte och installation av lås på dörrar /huvudnyckel/ portkodlås	2019	
Fiber indraget till huset både lokaler och lägenheter	2019	
Ny utomhusbelysning	2019	
Underhåll och översyn av Tandläkargruppens AC anläggning	2019	
Reparation av tak på En trappa upp	2019	
Tvättstuga	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Framsida på fastighet	2021	Efter byte av dörrar till framsidan ska vi också göra i ordning burspråk med färg och lite nya lampor, då detta är ett stort behov fram mot torget.
Ombyggnation av lokal till lägenheter på övre plan	2022	Pågående arbete med ombyggnation av lokal till fyra lägenheter.
Dränering av väggar vid tvättstuga	2022	Dränering av väggen till tvättstuga.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

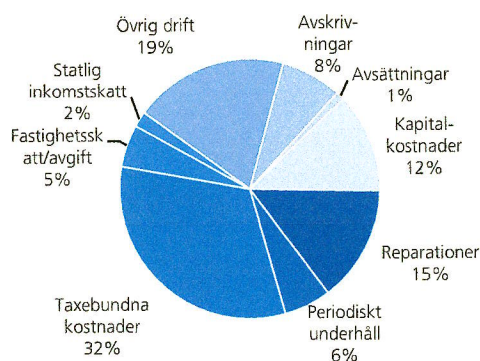
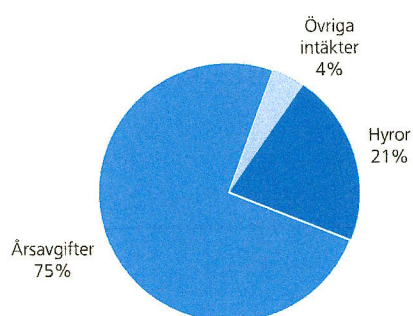
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-08-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 328 266	1 635 256
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 487 895	1 465 756
Minskning kortfristiga fordringar	1 066	3 974
Ökning av långfristiga skulder	3 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	744 946	0
	6 033 907	1 469 730
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 491 338	1 208 575
Finansiella kostnader	234 033	156 052
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 342 880	0
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	212 093
	3 068 251	1 776 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 293 922	1 328 266
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 965 656	-306 990

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av planering och projektering för ombyggnationen till lägenheter. Ett lånelöfte hos Swedbank på fyra miljoner beviljades.

Alla garageportar har bytts ut.

Avgifter på P-platser har införts, och en höjning av garage-avgiften har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Medlemslokaler: 10 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	552	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	290	295	572	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 079	2 151	2 252	2 505
Elkostnad/m ² totalyta	45	33	38	41
Värmekostnad/m ² totalyta	93	87	88	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	57	38	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	56	52	49
Soliditet (%)	8	20	20	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-345	44	92	423
Nettoomsättning (tkr)	1 481	1 459	1 622	1 732

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 482 m² bostäder och 2 323 m² lokaler.

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	899 687	0	0	899 687
Fond för yttre underhåll	14 875	14 875	-14 875	14 875
S:a bundet eget kapital	914 562	14 875	-14 875	914 562
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-312 561	-14 875	-163 419	-134 267
Årets resultat	-401 444	-401 444	178 294	-178 294
S:a ansamlad förlust	-714 005	-416 319	14 875	-312 561
S:a eget kapital	200 557	-401 444	0	602 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-401 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-297 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 875
summa balanserat resultat	-714 005

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

14 875
-699 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 481 165	1 459 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 730	6 568
Summa rörelseintäkter		1 487 895	1 465 756
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 267 248	-954 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 028	-114 267
Personalkostnader	Not 6	-92 162	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 755	-143 755
Summa rörelsekostnader		-1 599 192	-1 265 232
RÖRELSERESULTAT		-111 298	200 524
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 033	-156 052
Summa finansiella poster		-234 033	-156 052
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345 331	44 472
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 13	-20 212	-135 668
		-20 212	-135 668
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-35 901	-87 098
		-35 901	-87 098
ÅRETS RESULTAT		-401 444	-178 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	4 223 689	4 367 444
Pågående byggnation	Not 9	1 342 880	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 566 569	4 367 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 566 569	4 367 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		860	5 755
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	183 291	1 192 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 441	4 321
Summa kortfristiga fordringar		196 592	1 202 191
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 231 110	260 921
Summa kassa och bank		4 231 110	260 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 427 702	1 463 112
SUMMA TILLGÅNGAR		9 994 271	5 830 557

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		899 687	899 687
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 875	14 875
Summa bundet eget kapital		914 562	914 562
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-312 561	-134 267
Årets resultat		-401 444	-178 294
Summa ansamlad förlust		-714 005	-312 561
SUMMA EGET KAPITAL		200 557	602 001
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 13	750 084	729 872
		750 084	729 872
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 839 513	4 039 513
Summa långfristiga skulder		7 839 513	4 039 513
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		24 877	36 225
Skatteskulder		0	47 029
Övriga skulder		661 235	26 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	318 005	149 442
Summa kortfristiga skulder		1 204 117	459 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 994 271	5 830 557

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	292 871	292 871
Årsavgifter - lokaler moms	816 490	816 490
Hyror lokaler momspliktiga	23 520	31 320
Hyror lokaler	218 505	214 452
Hyror parkering moms	9 000	0
Hyror garage moms	31 200	21 600
Hyror parkering	22 650	0
Hyror garage	12 480	8 280
Bredbandsintäkter	42 000	54 600
Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-525
Elintäkter moms	12 441	20 093
Öresutjämning	8	7
	1 481 165	1 459 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	5 908
Övriga intäkter	6 730	660
	6 730	6 568

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 137	1 692
	Snöröjning/sandning	6 282	1 516
	Städning entreprenad	56 531	45 454
	Hissbesiktning	3 010	2 667
	Serviceavtal	22 541	17 241
	Förbrukningsmateriel	0	161
		93 501	68 730
	Reparationer		
	Lokaler	0	886
	Tvättstuga	0	3 886
	VVS	262 937	54 929
	Ventilation	9 664	4 925
	Hiss	0	10 614
	Tak	2 539	0
		275 140	75 241
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	63 567
	Garage/parkering	110 400	0
		110 400	63 567
	Taxebundna kostnader		
	El	126 386	93 183
	Värme	259 668	244 442
	Vatten	133 118	158 997
	Sophämtning/renhållning	90 079	73 409
		609 250	570 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 263	42 417
	Bredband	38 820	37 783
		82 083	80 200
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 873	96 873
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 267 248	954 643

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	3 037	0
	Inkassering avgift/hyra	408	1 080
	Revisionsarvode extern revisor	4 416	4 283
	Föreningskostnader	397	375
	Förvaltningsarvode	59 990	56 913
	Administration	26 044	7 318
	Konsultarvode	1 535	44 098
	Föreningsavgifter	200	200
		96 028	114 267

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	40 000
	Sociala kostnader	22 162	12 568
		92 162	52 568
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	79 440	79 440
	Förbättringar	64 315	64 315
		143 755	143 755
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 016 921	9 016 921
	Utgående anskaffningsvärde	9 016 921	9 016 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 649 477	-4 505 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 755	-143 755
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 793 232	-4 649 477
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 223 689	4 367 444
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 829 175	1 829 175
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 436 000	8 436 000
	Taxeringsvärde mark	3 219 000	3 219 000
		11 655 000	11 655 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	2 811 000	2 811 000
	Lokaler	8 844 000	8 844 000
		11 655 000	11 655 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Ombyggnation till 4 lägenheter	1 342 880	0
		1 342 880	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	0	47 426
	Skattefordran	120 479	69 282
	Klientmedel hos SBC	62 812	1 067 345
	Fordringar	0	8 062
		183 291	1 192 115

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen elintäkt	12 441	4 321
		12 441	4 321

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	14 875	29 750
	Reservering enligt stadgar	14 875	14 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 875	-29 750
	Vid årets slut	14 875	14 875

Not 13	OBESKATTADE RESERVER	2021-12-31	2020-12-31
	Periodiseringsfond tax 16	0	-35 355
	Periodiseringsfond tax 17	-63 981	-63 981
	Periodiseringsfond tax 18	-82 360	-82 360
	Periodiseringsfond tax 19	-254 630	-254 630
	Periodiseringsfond tax 20	-157 878	-157 878
	Periodiseringsfond tax 21	-135 668	-135 668
	Periodiseringsfond tax 22	-55 567	0
		-750 084	-729 872

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,650 %	4 039 513	4 239 513	
Swedbank	3,480 %	4 000 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		8 039 513	4 239 513	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		7 839 513	4 039 513	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 039 513 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 631 600	8 631 600

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	22 205	0
Arvoden	70 000	40 000
Sociala avgifter	21 994	12 400
Ränta	797	430
Avgifter och hyror	116 483	96 612
VVS	86 526	0
	318 004	149 442

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställa ombyggnationen av lägenheterna.

Försäljning av de nya lägenheterna.

Styrelsens underskrifter

Askersund den / 2022

Atilla Kilic
Ordförande

Ulrika Borg
Ledamot

Ola Per-Olof Ragnvald Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Hans Waern
Extern revisor