

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Torkan 3

769626-5631

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torkan 3 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torkan 3 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-06-27. Föreningen har sitt säta i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Torkan 3 som uppfördes 1956. Fastigheten består av 9 lägenheter varav 1 hyreslägenhet.

Adress: Narvavägen 73, Jönköping

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
2	1	40
1	1	101
1	2	43
1	2	43 (hyreslägenhet)
4	4	456

Total bostadsyta är 683 m².

Fastighetens tekniska status

Energideklaration utförd.

Radonmätningar med utfall som understiger godkända gränsvärden har utförts.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga.

Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt trädgårdstomt med gräsmatta, vissa planteringar och stödmurar.

Överlåtelse

7 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga 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 prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Douglas Hoover	Styrelseordförande
Göran Winerdal	Ledamot
Johan Thor	Ledamot
Andréa Holmqvist	Ledamot
Jonas Bergkvist	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie föreningsvald: Yvonne Roos

Suppleant: Marie Hellkvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga större underhåll skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	520	498	490	471
Resultat efter finansiella poster	61	-129	33	-30
Soliditet (%)	60,15	59,78	59,88	59,46
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	708	677	667	640
Lån (kr/m ²)	10 630	10 768	10 906	10 906
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	1,84	3,75	1,91
Driftskostnad (kr/m ²)	232	288	137	231

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 615 000	65 694	-419 906	-128 530	11 132 258
Disposition av föregående års resultat:		11 608	-140 138	128 530	0
Årets resultat				61 037	61 037
Belopp vid årets utgång	11 615 000	77 302	-560 044	61 037	11 193 295

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-560 044
årets vinst	61 037
	-499 007

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	9 088
i ny räkning överföres	-508 095
	-499 007

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
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	520 356	497 820
Övriga intäkter		5 214	9 279
Summa rörelseintäkter		525 570	507 099
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-177 347	-337 177
Administrationskostnader	4	-35 611	-36 374
Avskrivningar av byggnader		-144 537	-144 536
Avskrivning inventarier		-2 298	-4 700
Summa rörelsekostnader		-359 793	-522 787
Rörelseresultat		165 777	-15 688
Finansiella poster			
Räntekostnader		-104 740	-112 842
Summa finansiella poster		-104 740	-112 842
Resultat efter finansiella poster		61 037	-128 530
Årets resultat		61 037	-128 530

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	17 950 579	18 095 116
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	2 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	116 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 066 829	18 097 414

Summa anläggningstillgångar

18 066 829 18 097 414

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8	173
Summa kortfristiga fordringar		8	173

Kassa och bank

Kassa och bank		541 501	524 098
Summa kassa och bank		541 501	524 098

Summa omsättningstillgångar

541 509 524 271

SUMMA TILLGÅNGAR

18 608 338 18 621 685

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 615 000	11 615 000
Fond för yttre underhåll		77 302	65 694
Summa bundet eget kapital		11 692 302	11 680 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-560 044	-419 906
Årets resultat		61 037	-128 530
Summa fritt eget kapital		-499 007	-548 436
Summa eget kapital		11 193 295	11 132 258
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 695 000	4 695 000
Summa långfristiga skulder		4 695 000	4 695 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 565 500	2 659 500
Leverantörsskulder		37 529	28 501
Skatteskulder		33 744	33 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 270	72 942
Summa kortfristiga skulder		2 720 043	2 794 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	18 608 338	18 621 685

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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, verktyg och installationer	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

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	452 820	433 206
Hysesintäkter lokaler	67 536	64 614
	520 356	497 820

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	114 329	110 656
Vatten	18 038	64 836
Renhållning	11 552	10 732
Försäkring	11 492	7 405
Internet	2 400	2 400
Förbrukningsmaterial	0	361
Övriga fastighetskostnader	963	0
Summa driftskostnader	158 774	196 390
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	1 691	123 925
Summa reparationer och underhåll	1 691	123 925
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	16 882	16 862
Summa fastighetskostnader	177 347	337 177

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	27 252	26 628
Överlåtelse och pantsättningsavgift	2 633	4 516
Övriga förvaltningskostnader	5 726	5 230
Summa	35 611	36 374

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 891 250	18 891 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 891 250	18 891 250
Ingående avskrivningar	-796 134	-651 598
Årets avskrivningar	-144 537	-144 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-940 671	-796 134
Utgående redovisat värde	17 950 579	18 095 116
Taxeringsvärden byggnader	5 523 000	7 749 000
Taxeringsvärden mark	3 565 000	3 858 000
	9 088 000	11 607 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 500	23 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 500	23 500
Ingående avskrivningar	-21 202	-16 502
Årets avskrivningar	-2 298	-4 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 500	-21 202
Utgående redovisat värde	0	2 298

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Värmepunpar	116 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 250	0
Utgående redovisat värde	116 250	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank, 2119	1,19	2026-06-17	2 347 500	2 347 500
Swedbank, 2953	3,22	2023-02-28	2 565 500	2 659 500
Swedbank, 2127	1,63	2031-06-18	2 347 500	2 347 500
			7 260 500	7 354 500
Kortfristig del av långfristig skuld			2 565 500	2 659 500

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Torkan 3

Organisationsnummer 769626-5631

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Torkan 3

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen

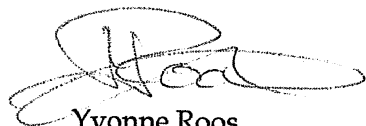
inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 05-05 2023-



Yvonne Roos

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Torkan 3

Organisationsnummer 769626-5631

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Torkan 3

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen

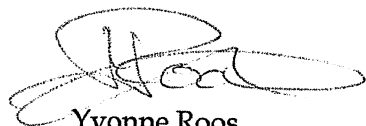
inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 05-05 2023-



Yvonne Roos

Föreningsvald revisor

Not 9 Ställda säkerheter

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


	2022-12-31	2021-12-31
Pantprev i fastigheten Torkan 3	7 542 500	7 542 500
	7 542 500	7 542 500

Underskrifter

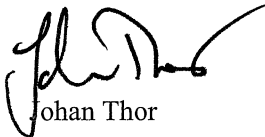
Jönköping 2023-05-08



Douglas Hoover
Ordförande



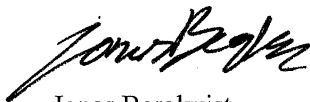
Göran Winerdal



Johan Thor



Andrea Holmqvist



Jonas Bergkvist

Min revisionsberättelse har lämnats



Yvonne Roos
Revisor