

Årsredovisning
för
Brf Torsträdgården
769631-4199

Räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsträdgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 368 m². Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser varav 54 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns sex hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, utrymme för källsortering av sopor, barnvagns- och rullstolsförråd samt städtrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Torsträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torsträdgården 3). Gemensamhetsanläggningen omfattar anordning för avledning av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen betalar föreningen ett arvode om 90 000 kr inkl moms per år för sin del av kostnaderna för drift, underhåll och administration av anläggningen, i enlighet med Köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

Väsentliga servitut

I föreningen fastighet kommer det att upplåtas servitut avseende kallvattenledning samt mätare. Föreningens fastighet belastas av markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning i form av jordkabel.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 oktober 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019. Avtalet gällde till den 31 december 2019. Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är fortsatt JM@home.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har fyra (19) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att två (tre) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 128 (124).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 9 maj 2019 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Marklund	Ledamot	Ordförande
Bengt Bohman	Ledamot	
Susanne Källberg	Ledamot	
Mikael Sjölander	Ledamot	
Anna Vera Eriksson	Ledamot	
Annelie Cauwenhed	Suppleant	
Kaj Pirilä	Suppleant	
Sven Johannesson	Suppleant	
Jonas Olsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lar-Erik Örde, Per Walegren, Per-Åke Noaksson, Lars-Erik Wilson och Thomas Ramqvist ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sex (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig	Niklas Malmberg

Sara Andersson	Suppleant
Deloitte AB	

Valberedning

Agneta Wiman	Sammanställande
Göran Axelsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	398	96
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 604</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 002	96
Årets amorteringar tkr	<u>-2 000</u>	<u>-0</u>
Årets likvidöverskott tkr	2	96

Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	4 516	744
Resultat efter finansiella poster tkr	398	96
Soliditet %	76	75
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	56 221	56 520
Lån per m ² boarea kr	13 622	13 994
Genomsnittlig skuldränta %	1,21	1,20
Fastighetens belåningsgrad %	24	25

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	136 972 000	91 306 000	0	0	95 674
Disposition av föregående års resultat			26 840	68 834	-95 674
Årets resultat					398 101
Belopp vid årets utgång	136 972 000	91 306 000	26 840	68 834	398 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	68 834
Årets resultat	398 101
Totalt	466 935
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	161 140
Balanseras i ny räkning	305 795
Totalt	466 935

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 516 367	743 739
Summa rörelseintäkter m.m.		4 516 367	743 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 366 540	-259 456
Övriga externa kostnader	4	-178 816	-236 471
Personalkostnader	5	-68 064	-2 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 364	0
Summa rörelsekostnader		-3 217 784	-498 427
Rörelseresultat		1 298 583	245 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	24	565
Räntekostnader		-900 506	-150 203
Summa finansiella poster		-900 482	-149 638
Resultat efter finansiella poster		398 101	95 674
Resultat före skatt		398 101	95 674
Årets resultat		398 101	95 674

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	301 795 636	303 400 000
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		301 795 636	303 400 000
Summa anläggningstillgångar		301 795 636	303 400 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 197	7 508
Övriga fordringar	9		717 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 047	63 521
Summa kortfristiga fordringar		106 244	788 657
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		728 510	262 698
Summa kassa och bank		728 510	262 698
Summa omsättningstillgångar		834 754	1 051 355
SUMMA TILLGÅNGAR		302 630 390	304 451 355

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 278 000	228 278 000
Fond för yttre underhåll		26 840	0
Summa bundet eget kapital		228 304 840	228 278 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		68 834	0
Årets resultat		398 101	95 674
Summa fritt eget kapital		466 935	95 674
Summa eget kapital		228 771 775	228 373 674
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	71 122 000	73 122 000
Summa långfristiga skulder		71 122 000	73 122 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11, 14	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		23 882	1 313
Övriga skulder	12	7 858	236 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	704 875	717 864
Summa kortfristiga skulder		2 736 615	2 955 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 630 390	304 451 355

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2018 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning mm	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 469 543	580 594
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	189 295	31 629
Årsavgifter varmvatten	104 500	19 130
Hysesintäkter garage	681 760	129 600
Vidarefakturerade lev.fakturor	57 528	0
Övriga intäkter	13 740	5 516
Brutto	4 516 366	766 469
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-1 130
Hysesförluster vakanser garage	0	-21 600
Summa nettoomsättning	0	743 739
Not 3 Driftkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	279 999	31 667
Fastighetsel	140 205	24 375
Uppvärmning	409 727	118 098
Vatten och avlopp	153 606	16 535
Renhållning	118 476	17 823
Försäkringar	29 521	4 839
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	15 000
Telefoni, bredband, TV	189 736	31 119
Övriga tjänster	45 270	0
Summa driftkostnader	1 366 540	259 456
Not 4 Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Entreprenören enligt avtal	0	214 826
Kommunikation	0	332
Revision	1 125	2 667
Ekonomisk och administrativ förvaltning	85 625	14 166
Mätningkostnader	9 468	0
Konsultarvoden	45 596	0
Övriga externa kostnader	11 965	0
Övriga externa tjänster	25 037	4 481
Summa övriga externa kostnader	178 816	236 472

Not 5 Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	52 300	1 900
Arbetsgivaravgifter	15 764	600
Summa personalkostnader	<u>68 064</u>	<u>2 500</u>
Not 6 Finansiella intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	24	565
Summa finansiella intäkter	<u>24</u>	<u>565</u>
Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 400 000	
Inköp	0	
Omklassificering	0	303 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>303 400 000</u>	<u>303 400 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 604 364	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 604 364</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	301 795 636	303 400 000
Redovisat värde byggnader	190 918 956	192 523 320
Redovisat värde mark	110 876 680	110 876 680
Summa redovisat värde	<u>301 795 636</u>	<u>303 400 000</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	32 000 000
	<u>157 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
Not 8 Pågående nyanläggning	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	182 200 000
Inköp	0	121 200 000
Omklassificeringar	0	-303 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna varmvattenavgifter	0	37 330
Klientmedelskonto hos förvaltare	0	675 498
Övriga fordringar	0	4 800
Summa övriga fordringar	0	717 628

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 921	9 679
Upplupen varmvattenintäkt	45 345	37 330
Förutbetald IT-kommunikation & TV	46 781	16 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 047	63 521

Not 11 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	8 000 000	8 000 000
Amortering efter 5 år	63 122 000	65 122 000
Summa långfristiga skulder	71 122 000	73 122 000

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	0,91	2021-09-30	0	25 040 000
Stadshypotek	1,24	2022-09-30	0	25 042 000
Stadshypotek	1,51	2023-09-30	2 000 000	23 040 000
Summa			2 000 000	73 122 000
Avgår kortfristig del				-2 000 000
Summa långfristiga skulder				71 122 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld Entreprenör	0	236 504
Sociala avgifter och skatt	7 858	0
Summa övriga kortfristiga skulder	7 858	236 504

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	387 882	284 220
Räntekostnader	147 715	185 844
Digitala tjänster	15 994	0
Uppvärmning	61 543	76 506
Fastighetsel	12 536	11 156
Vatten	3 500	16 535
Revisionsarvode	16 000	26 000
Arvoden och sociala avgifter	59 706	10 000
Teknisk förvaltning	0	46 906
Övriga upplupna kostnader	0	60 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	704 876	717 864

Not 14 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	75 122 000	75 122 000

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Uppsala den
Bostadsrättsföreningen Torsträdgården



Lars-Erik Marklund
Ordförande



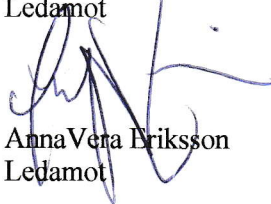
Bengt Bohman
Ledamot



Susanne Källberg
Ledamot



Mikael Sjölander
Ledamot



Anna Vera Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Niklas Malmberg
Godkänd revisor