

Årsredovisning för

Brf Torpahill

716439-3626

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torpahill, 716439-3626, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Jenemark	Ordförande	2022
Birgitta Lundin	Ledamot	2022
Lennart Kristiansson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Gunilla Jarlbro	Suppleant	2022
Hans-Erik Ljungberg	Suppleant	2022
Catharina Wenehed	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Lars-Göran Larsson	Medlemsrevisor
--------------------	----------------

Valberedning

Karl-Göran Prütz
Thomas Landahl

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Hilltorp Södra 4 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Drottninggatan 51 och Kronborgsgatan 3.

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	3	8	5	5

Total tomtarea:	783 kvm
Total bostadsarea:	3 278 kvm
Total lokalarea:	120 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Kone	Serviceavtal hissar
Öbergs Lås & Nycklar	Serviceavtal dörrautomatik

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 896 kr och planerat underhåll för 77 694 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-10-03 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 593 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av två tvättmaskiner	2021
Ny takfläkt	2021
Kanalrensning	2020
Underhållsspolning	2020
Kontroll av termostater	2019
Byte av vattenmätarkonsol	2019
Filterinstallation för rening av radiatorer och tappvatten	2018
Färdigställande av fasad	2017-2018
Fasadrenovering	2015-2016
Renovering av balkonger	2015-2016
Omputsning av fasad	2015-2016
Fasadrenovering inkl. fönster	2015
Stampspolning	2011
Omläggning av tak	2000
Genomgripande renovering	1999-2002
Nyinstallation av hiss	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har ett nytt portlössystem installerats med syfte att öka säkerheten i fastigheten.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 562	1 556	1 557	1 856
Resultat efter finansiella poster	128	156	77	321
Förändring av underhållsfond	515	470	388	288
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-111	-51	-48	355
Soliditet (%)	46	46	47	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	451	451	451	451
Driftskostnad, kr / kvm	223	195	200	218
Ränta, kr / kvm	36	44	50	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	153	150
Lån, kr / kvm	4 815	4 815	4 815	4 815
Snittränta (%)	0,75	0,91	1,04	0,92

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	23 399 292	1 617 280	-11 003 798	155 570
Disposition enligt föreningsstämma			155 570	-155 570
Avsättning till underhållsfond		593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-77 694	77 694	
Årets resultat				127 519
Vid årets slut	23 399 292	2 132 586	-11 363 534	127 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 848 228
Årets resultat före fondförändring	127 519
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 694
Summa över/underskott	-11 236 015

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 236 015**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 552 644	1 552 643
Övriga rörelseintäkter	3	9 233	3 348
Summa rörelseintäkter		1 561 877	1 555 991
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-883 703	-860 783
Övriga externa kostnader	7	-97 409	-73 483
Personalkostnader	8	-54 553	-54 553
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-275 629	-263 277
Summa rörelsekostnader		-1 311 294	-1 252 096
Rörelseresultat		250 583	303 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		298	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 362	-148 738
Summa finansiella poster		-123 064	-148 325
Resultat efter finansiella poster		127 519	155 570
Årets resultat		127 519	155 570

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	28 468 410	28 731 688
Inventarier, maskiner och installationer	11	189 757	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 658 167	28 731 688
Summa anläggningstillgångar		28 658 167	28 731 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 825	5 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 926	35 780
Summa kortfristiga fordringar		39 751	40 837
<i>Kassa och bank</i>	13	2 246 593	1 955 936
Summa omsättningstillgångar		2 286 344	1 996 773
SUMMA TILLGÅNGAR		30 944 511	30 728 461

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 399 292	23 399 292
Underhållsfond		2 132 586	1 617 280
Summa bundet eget kapital		25 531 878	25 016 572
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 363 534	-11 003 798
Årets resultat		127 519	155 570
Summa fritt eget kapital		-11 236 015	-10 848 228
Summa eget kapital		14 295 863	14 168 344
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 521 250	11 067 000
Summa långfristiga skulder		7 521 250	11 067 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 838 750	5 293 000
Leverantörsskulder		38 753	50 063
Skatteskulder		3 185	2 613
Övriga skulder		19 903	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 807	147 441
Summa kortfristiga skulder		9 127 398	5 493 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 944 511	30 728 461

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 583	303 895
Avskrivningar	275 629	263 277
	526 212	567 172
Erhållen ränta	298	413
Erlagd ränta	-123 362	-148 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	403 148	418 847
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 086	-5 984
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	88 531	-56 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 765	356 733
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-202 108	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-202 108	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 293 000	-
Amortering av låneskulder	-5 293 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	290 657	356 733
Likvida medel vid årets början	1 955 936	1 599 203
Likvida medel vid årets slut	2 246 593	1 955 936

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 478 268	1 478 267
Årsavgifter lokaler	74 376	74 376
Summa	1 552 644	1 552 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	3 563	1 183
Övriga intäkter	5 670	2 165
Summa	9 233	3 348

Not 4 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 800	1 585
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 875
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 998	16 174
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 188
VA & sanitet, installationer	24 107	40 121
Värme, installationer	7 047	1 824
Hiss	3 043	-
Markytor	1 900	2 700
Summa	48 896	76 467

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 525	-
VA & sanitet, installationer	-	33 482
Ventilation, installationer	-	89 304
Huskropp, tak	22 169	-
Summa	77 694	122 786

Not 6 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	38 528	37 868
Teknisk förvaltning	93 170	88 496
Besiktningskostnader	19 198	8 573
Serviceavtal	55 324	48 183
Förbrukningsmaterial	2 816	4 836
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 824	26 723
El	48 772	34 388
Uppvärmning	313 750	278 634
Vatten och avlopp	63 202	58 365
Avfallshantering	35 888	32 115
Försäkringar	24 604	20 296
Systematiskt brandskyddsarbete	35 229	-
Kabel-TV	18 114	17 861
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 693	5 191
Summa	757 113	661 530

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 000
Kontorsmateriel och trycksaker	2 235	1 267
Tele och post	949	1 265
Förvaltningskostnader	81 031	60 460
Jurist- och advokatkostnader	10 522	1 711
Bankkostnader	350	3 780
Övriga externa kostnader	2 323	-
Summa	97 409	73 483

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	49 500	49 500
Summa	49 500	49 500
Sociala avgifter	5 053	5 053
Summa	54 553	54 553

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	263 278	263 277
Inventarier, maskiner och installationer	12 351	-
Summa	275 629	263 277

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 851 157	23 851 157
-Mark	9 416 000	9 416 000
Utgående anskaffningsvärden	33 267 157	33 267 157
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 535 469	-4 272 192
	-4 535 469	-4 272 192
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-263 278	-263 277
	-263 278	-263 277
Utgående avskrivningar	-4 798 747	-4 535 469
Redovisat värde	28 468 410	28 731 688
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 052 410	19 315 688
Mark	9 416 000	9 416 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 288 000	67 000 000
Lokaler	355 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	67 643 000	67 643 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>34 355 000</i>	<i>34 355 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	76 988	76 988
	<u>76 988</u>	<u>76 988</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	202 108	-
	<u>202 108</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	279 096	76 988
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-76 988	-76 988
	<u>-76 988</u>	<u>-76 988</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 351	-
	<u>-12 351</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-89 339	-76 988
 Redovisat värde	189 757	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	37 926	35 780
Summa	37 926	35 780

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 246 593	1 955 936
Summa	2 246 593	1 955 936

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 838 750	5 293 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 521 250	11 067 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 360 000	16 360 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 360 000	16 360 000
Summa	16 360 000	16 360 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Lån löst	Lån löst	2 043 750	-	2 043 750	-
SEB	0,30 %	2022-12-28	-	2 043 750	-	2 043 750
SEB	0,78 %	2022-06-28	2 795 000	-	-	2 795 000
SEB	Lån löst	Lån löst	3 249 250	-	3 249 250	-
SEB	0,57 %	2023-11-28	-	3 249 250	-	3 249 250
SEB	0,64 %	2022-07-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	0,95 %	2025-05-28	4 272 000	-	-	4 272 000
Summa			16 360 000	5 293 000	5 293 000	16 360 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 911	4 648
Förutbetalda intäkter	133 091	86 211
Upplupna driftskostnader	88 805	56 582
Summa	226 807	147 441

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Den pågående konflikten i Ukraina har fått till följd en kraftig prispåverkan på framförallt råmaterial och energikostnader. Det kommer att leda till att centralbankerna höjer räntenivåerna i ekonomierna i syfte att bromsa inflationstrycket med följd att räntor på b la. bostadslån kommer att öka. Det förhöjda kostnadsläget har en negativ påverkan på föreningens ekonomi då både energipriser och räntor har en väsentlig påverkan på driftresultatet. Styrelsen följer utvecklingen och har beredskap att agera för att upprätthålla balans mellan föreningens löpande kostnader och dess årsavgifter. En höjning av årsavgifterna kan inte uteslutas.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 360 000	16 360 000
Summa ställda säkerheter	16 360 000	16 360 000

Underskrifter

Helsingborg, 2022- -

Christer Jenemark
Styrelseordförande

Birgitta Lundin

Lennart Kristiansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Lars-Göran Larsson
Medlemsrevisor

Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christer Jenemark
Styrelseordförande

Birgitta Lundin

Lennart Kristiansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Lars-Göran Larsson
Medlemsrevisor