

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronheden 2

769630-7714

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Övriga noter	9
Underskrifter	10

7A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronheden 2, 769630-7714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kronheden 2 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 2015-09-22 och har sitt säte i Jönköping.

Inflyttning i lägenheterna var den 1 maj 2017. Höstljungstigen Två Ekonomisk Förening fusionerades med föreningen under 2018 och fastigheten Barnarp 11:54 överfördes i samband med detta till föreningen.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Barnarp 11:54 som uppfördes 2017. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 22 bostadslägenheter.

Adress: Höstljungstigen 4, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	1 rok	52
7	2 rok	61-68
11	3 rok	83-88

Total boarea är 1 596 m²

Bilplatser

Föreningen förfogar över 8 carportar och 14 bilplatser på mark för uthyrning. Föreningen förfogar även över 6 besöksparkeringar.

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, teknikrum och städtrum. I gemensamt biutrymme finns miljörum.

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Axcell Fastighetsförvaltning AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

7A

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 32 medlemmar.

Överlåtelse

22 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 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 den ordinarie föreningsstämman den 23 juni 2020

Jacob Horndal	Styrelseordförande
Malsor Limani	Ledamot
Andreas Mohall	Ledamot
Simon Österlund	Ledamot
Daniel Axén Henriksson	Suppleant
Joacim Gustafsson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Anna-Carin Ternström
Maria Edstrand

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	874 877	881 006	865 382	469 303
Resultat efter finansiella poster	-304 451	-374 838	-309 513	29 989
Soliditet, %	57	57	57	58
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	401	393	382	219
Lån, kr/m ²	13 809	13 831	13 845	13 859
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,60	1,47	1,50
Driftskostnad, kr/m ²	209	236	220	127

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	30 420 000	79 133	-355 635	-374 838	29 768 660
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-374 838	374 838	
Underhållsfond, avsättning		46 500	-46 500		
Årets resultat				-304 451	-304 451
Belopp vid årets slut	30 420 000	125 633	-776 973	-304 451	29 464 209

14

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-776 974
årets resultat	-304 451
Totalt	<u>-1 081 425</u>

Avsättning till fond för yttre underhåll	47 300
balanseras i ny räkning	-1 128 725
Summa	<u>-1 081 425</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

14

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	874 877	881 006
Övriga rörelseintäkter		5 395	10 472
Summa rörelseintäkter		880 272	891 478
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-349 327	-376 176
Administrationskostnader	4	-51 892	-71 333
Löner och ersättningar	5	-31 080	-39 022
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-425 761	-425 761
Summa rörelsekostnader		-858 060	-912 292
Rörelseresultat		22 212	-20 814
Finansiella poster			
Räntekostnader		-326 663	-354 024
Summa finansiella poster		-326 663	-354 024
Resultat efter finansiella poster		-304 451	-374 838
Årets resultat		-304 451	-374 838

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 222 717	51 648 478
Summa materiella anläggningstillgångar		51 222 717	51 648 478
Summa anläggningstillgångar		51 222 717	51 648 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 831	60 198
Summa kortfristiga fordringar		45 831	60 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 408	357 254
Summa kassa och bank		442 408	357 254
Summa omsättningstillgångar		488 239	417 452
SUMMA TILLGÅNGAR		51 710 956	52 065 930

14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 420 000	30 420 000
Fond yttre underhåll		125 633	79 133
Summa bundet eget kapital		30 545 633	30 499 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-776 974	-355 635
Årets resultat		-304 451	-374 838
Summa fritt eget kapital		-1 081 425	-730 473
Summa eget kapital		29 464 208	29 768 660
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 718 406	14 775 202
Summa långfristiga skulder		14 718 406	14 775 202
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 321 360	7 299 468
Leverantörsskulder		36 453	45 048
Övriga skulder		322	506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 207	177 046
Summa kortfristiga skulder		7 528 342	7 522 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 710 956	52 065 930

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skulder som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås.

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:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120

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.

Definition av nyckeltal

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 bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta.
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	639 948	627 372
Intäkter bilplatser	95 100	96 000
Förbrukningsavgifter	139 829	157 634
Summa	874 877	881 006



Not 3 Fastighetskostnader

<i>Driftskostnader</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
El	114 408	171 154
Vatten	54 739	51 666
Renhållning	43 364	38 852
Försäkring	14 715	13 129
Kabel-TV/Datakommunikation	6 000	6 000
Fastighetsskötsel entreprenad	47 165	46 500
Övrig fastighetskötsel	15 409	18 492
Serviceavtal	11 250	0
OVK	7 500	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 699	8 978
Övriga fastighetskostnader	9 178	21 405
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>333 427</i>	<i>376 176</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	15 900	0
Summa fastighetskostnader	349 327	376 176

Not 4 Administrationskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Ekonomisk förvaltning	34 920	33 973
Revision	8 750	8 750
Övriga förvaltningskostnader	8 222	28 610
Summa	51 892	71 333

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och ersättningar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	23 650	30 046
Arbetsgivaravgifter	7 430	8 957
Bilersättningar, skattefria	0	19
Summa	31 080	39 022

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Byggnader	51 091 369	51 091 369
-Mark	1 408 631	1 408 631
	<u>52 500 000</u>	<u>52 500 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-851 522	-425 761
-Årets avskrivning enligt plan	-425 761	-425 761
	<u>-1 277 283</u>	<u>-851 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 222 717	51 648 478
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 000 000	19 000 000
Mark	3 883 000	3 883 000
Summa taxeringsvärden	<u>22 883 000</u>	<u>22 883 000</u>

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Ulricehamns Sparbank	1,32%	2021-05-10	7 277 336	7 284 640
Ulricehamns Sparbank	1,93%	2022-05-10	7 497 866	7 505 390
Stadshypotek	1,22%	2025-04-30	7 264 564	7 284 640
			<u>22 039 766</u>	<u>22 074 670</u>
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			7 270 032	7 277 336
Nästa års amortering			51 328	22 132
			<u>7 321 360</u>	<u>7 299 468</u>
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			14 718 406	14 775 202
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen.				
			<u>14 718 406</u>	<u>14 775 202</u>

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Övriga noter

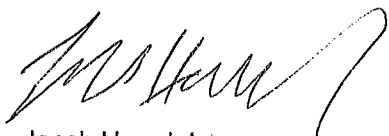
Ställda säkerheter och ansvarsförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten Barnarp 11:54	22 130 000	22 130 000
Summa ställda säkerheter	22 130 000	22 130 000

Underskrifter

Jönköping 2021-04-07



Jacob Horndahl



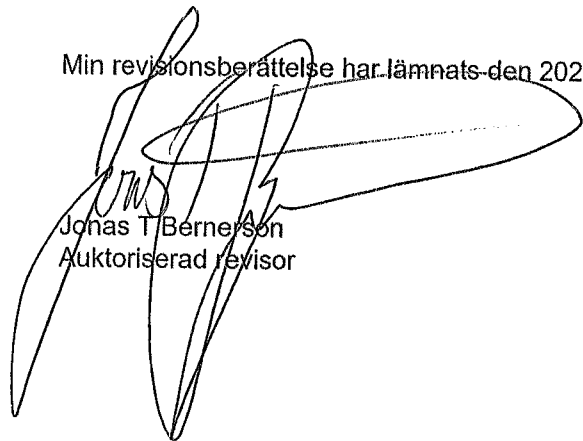
Malsor Limani

Andreas Mohall



Simon Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-



Jonas T. Bernersson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronheden 2
Org.nr. 769630-7714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronheden 2 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronheden 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt

skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 28 april 2021

Jonas T Berner
Auktoriserad revisor