

Årsredovisning 2020
Brf Eken
(Org. Nr 716403–1382)





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter och tilläggsupplysningar	9
Revisionsberättelse	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken i Jönköpings kommun (org nr 716403-1382) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020.01.01 - 2020.12.31, föreningens 42:e verksamhetsår.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Tomas Fältskog, ordförande
Sören Larsson, vice ordförande
Mikael Jutander
Benny Alvarsson
Ulla Niander

Suppleanter

Linda Bergström
Eva-Lena Romfors
Mattias Rosén

Styrelsen skall enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma.

REVISORER

Ordinarie

Eric Valfridsson (PwC)
Mikael Peterson (medlemsrevisor)

Suppleanter

Mats Angslycke (PwC)

FÖRENINGSTÄMMA OCH STYRELSESAMMANTRÄDEN

På grund av situationen under 2020 med covid-19 ställdes ordinarie föreningsstämma in. Istället tillämpades poströstning. Styrelsen har haft 17 protokollförda sammanträden, inkl. protokoll från föreningsstämman.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002.09.25 och 2002.10.09.

FIRMATECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

ADMINISTRATION

Bostads AB Vätterhem i Jönköping har enligt avtal biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Eken omfattar fastigheterna Rampen 1 och Råven 11 i Jönköping, innehållande 140 lägenheter (11 971 kvm). Byggår är 1980. Vidare finns 89 garage och 82 parkeringsplatser som bostadskomplement.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid verksamhetsårets utgång till 140 st (140 st). Under verksamhetsåret har 10 st (6 st) överlåtelser skett.

TAXERINGSVÄRDE

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 177 263 000 kr (177 263 000 kr). Av detta belopp fördelas 71 956 000 kr (71 956 000 kr) på markvärde, och 105 307 000 kr (105 307 000kr) på byggnadsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar, Jönköping.

AVGIFTER

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår vid verksamhetsårets utgång till 486 kr (486 kr) per kvm och år.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Under verksamhetsåret har 642 000 kr (642 000 kr) avsatts till föreningens fond för yttre underhåll.

Underhållsfonden uppgår vid verksamhetsårets utgång till 9 593 125 kr (8 951 125 kr) och redovisas under rubriken "Eget kapital".

UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder utförts till en kostnad av 810 519 kr (1 165 472 kr).

Nedan följer de större åtgärder som har gjorts under året:

- * Diverse elarbeten, t.ex. byte av eluttag, armaturer och radiatorer.
- * Diverse ventilationsarbeten, t.ex. byte av takfläktar
- * Diverse byggarbeten, t.ex. byte av gavlar
- * Diverse VVS-arbeten, t.ex. byte av blandare, vvb, spolning och filmning

Förvaltningsberättelse

INVESTERINGAR

Under verksamhetsåret har inga investeringar gjorts.

RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott som är bättre än föregående års resultat, 633 114 kr (266 680 kr)
 Detta beror främst på lägre underhållskostnader samt reparationskostnader vilka är en stor bidragande faktor och gör att resultatet är bättre.

Amortering under året samt det fortsatt låga ränteläget har inneburit att räntekostnaderna fortsätter minska.

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid verksamhetsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notanteckningar.

INKOMSTSKATT

Bostadsrättsföreningen Eken klassificeras skattemässigt som privatbostadsföretag och har t.o.m. 2006 års verksamhetsår beskattats efter schablonmässiga regler. Fr.o.m. 2007 har den schablonmässiga inkomstbeskattningen av bostadsrättsföreningars fastighetsinnehav upphört och är därefter skattefri.

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Tengblads Trädgård AB har enligt avtal svarat för den löpande fastighetsskötseln.

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under året. De lönekostnader som föreningen har härrör från arvoderad personal, styrelsearvode och därtill hörande sociala avgifter.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

Även fast effekterna av COVID-19 inte påverkat föreningen nämnvärt under verksamhetsåret är påverkan framåt fortfarande begränsad osäkerhet.

I dagsläget är det inte möjligt att uppskatta den potentiella påverkan detta kan få på föreningen i framtiden då alla bedömningar är behäftade med mycket stor osäkerhet.

Avgifterna i föreningen höjs från 1 januari 2021 med 2% samt från 1 mars med 100 kr per månad.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Under de närmsta åren förväntas en fortsatt gynnsam utveckling av föreningen. Låga årsavgifter i kombination med bland annat välskötta och attraktiva fastigheter utgör en stabil grund för föreningen och dess verksamhet.

FEMÅRSÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017	2016
Avgift bostäder (per kvm)	486	486	486	486	486
Rörelseintäkter	6 127 378	6 109 627	6 130 102	6 123 367	6 119 413
Underhållskostnader	-810 519	-1 165 472	-880 231	-1 663 889	-524 547
Övr drifts- & externa kostnader	-3 761 813	-3 678 764	-3 396 615	-3 122 934	-2 747 666
Personalkostnader	-188 748	-256 141	-235 723	-207 877	-326 179
Avskrivningar	-407 658	-407 658	-422 474	-430 571	-430 575
Finansiella intäkter	0	852	0	1	371
Finansiella kostnader	-325 526	-335 765	-372 926	-427 066	-485 979
Årets resultat	633 114	266 680	822 133	271 031	1 604 839
Eget kapital	14 423 465	13 790 351	13 523 671	12 701 538	12 430 507
Fastighetslån	16 427 485	17 305 805	18 159 125	19 401 785	20 644 445
Balansomslutning	31 796 533	31 750 952	32 470 239	32 787 686	33 841 525
Soliditet	45,4%	43,4%	41,6%	38,7%	36,7%

Förändring av det egna kapitalet

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 459 887	8 951 125	1 112 659	266 680
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämman.			266 680	-266 680
Stadgeenlig avsättning till för- eningens underhållsfond		642 000	-642 000	
Årets resultat				633 114
Belopp vid årets utgång	3 459 887	9 593 125	737 339	633 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

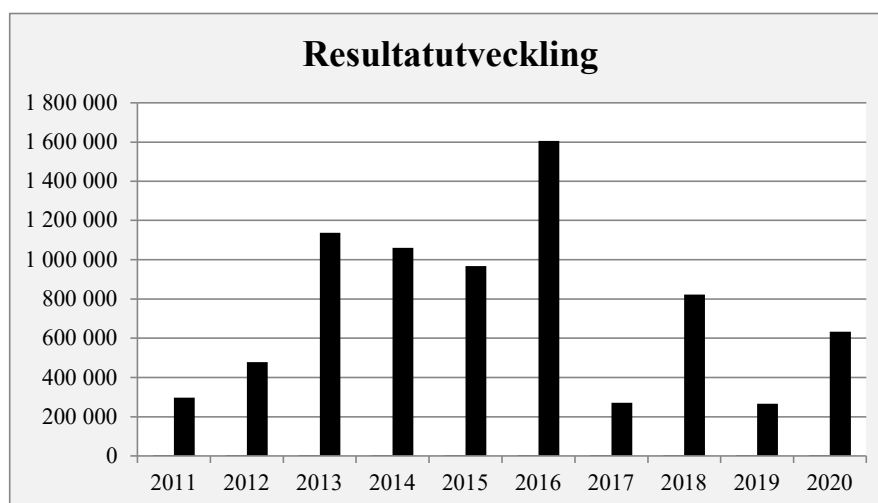
Balanserad vinst	1 379 339 kr
Årets resultat	633 114 kr
Stadgeenlig avsättning till föreningens underhållsfond	-642 000 kr
	<hr/>
	1 370 453 kr

Styrelsen föreslår

- att 1 370 453 kr balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	200101-201231	190101-191231
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 125 698	6 107 464
Övriga rörelseintäkter	3	1 680	2 163
Summa rörelseintäkter		6 127 378	6 109 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 563 862	-4 835 926
Övriga externa kostnader		-8 470	-8 310
Personalkostnader	5	-188 748	-256 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-407 658	-407 658
Summa rörelsekostnader		-5 168 738	-5 508 034
Rörelseresultat		958 640	601 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	852
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-325 526	-335 765
Summa finansiella poster		-325 526	-334 913
Årets resultat		633 114	266 680



Balansräkning

Belopp i kr Not 2020.12.31 2019.12.31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	29 454 573	29 862 231
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 454 573</i>	<i>29 862 231</i>

Summa anläggningstillgångar		29 454 573	29 862 231
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

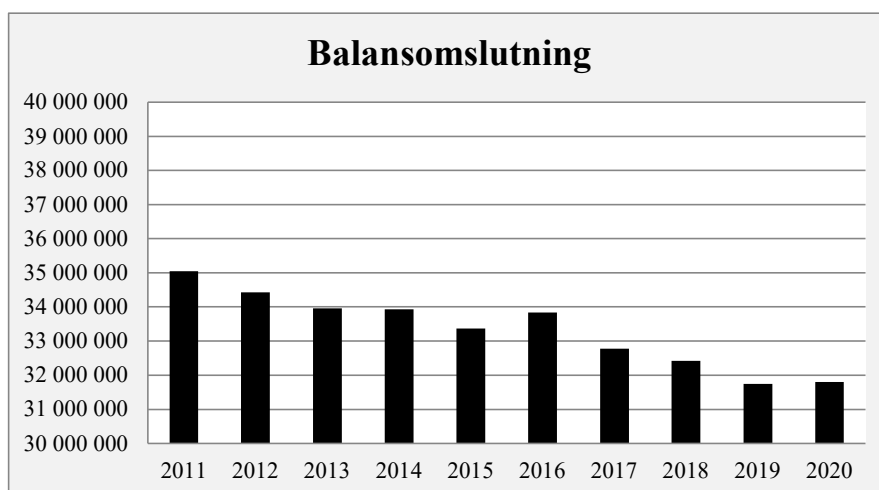
Övriga fordringar		0	29 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 366	52 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>55 366</i>	<i>82 043</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 286 594	1 806 678
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 286 594</i>	<i>1 806 678</i>

Summa omsättningstillgångar		2 341 960	1 888 721
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 796 533	31 750 952
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020.12.31	2019.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 887	3 459 887
Fond för yttre underhåll		9 593 125	8 951 125
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 053 012</i>	<i>12 411 012</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		737 339	1 112 659
Årets resultat		633 114	266 680
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 370 453</i>	<i>1 379 339</i>
Summa eget kapital		14 423 465	13 790 351
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,13	15 524 165	16 452 485
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>15 524 165</i>	<i>16 452 485</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	903 320	853 320
Övriga kortfristiga skulder		74 854	64 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	870 729	590 727
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 848 903</i>	<i>1 508 116</i>
Summa skulder		17 373 068	17 960 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 796 533	31 750 952

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Värdering av tillgångar

Byggnader, mark, inventarier och maskiner mm är värderade till anskaffningsvärdet. Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Byggnader, 1% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde. Markanläggningar, 10% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde. Markinventarier, 20% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde. Inventarier och verktyg, 10%, resp. 20% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll

Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll (fond för yttre underhåll) redovisas i balansräkningen som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Reservering kommer att ske genom omföring mellan fritt och eget kapital och kommer ej att påverka resultaträkningen.

Not 2 Nettoomsättning

Not 4 Driftkostnader

	200101-201231	190101-191231		200101-201231	190101-191231
Årsavgifter bostäder	5 823 348	5 823 348	Underhåll	810 519	1 165 472
Hyror garage, p-platser	314 400	314 400	Reparationer	81 665	191 609
Avgiftsbortfall garage, p-platser	-7 250	-15 884	Fastighetsskötsel	1 676 190	1 493 199
Hysesnedsättningar	-4 800	-14 400	Vatten	327 155	329 580
			Fastighetsel	333 776	350 523
Summa:	6 125 698	6 107 464	Sophantering	237 157	232 086
			Försäkringar (premier)	177 700	176 704
			Försäkringar (självrisker)	0	27 700
			Administration/ekon. förvaltning	159 652	156 912
			Revisionsarvodet	19 375	18 938
Indrivnings-/inkassoavgifter	1 680	1 980	Kabel-TV och bredband	163 404	111 952
Övriga sidointäkter	0	180	Övriga drift- och förv. kostnader	72 729	93 895
Öresutjämningar	0	3	Fastighetsavgift	504 540	487 356
Summa:	1 680	2 163	Summa:	4 563 862	4 835 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Noter och tilläggsupplysningar

Not 5 Personalkostnader		Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	200101-201231	190101-191231	201231	191231
Styrelsearvoden	142 583	149 742	Ingående anskaffningsvärden	276 541
Löner	16 250	63 821	Utgående anskaffningsvärden	276 541
Arbetsgivaravgifter etc.	29 915	42 578		
			Ingående avskrivningar	-276 541
Summa:	188 748	256 141	Utgående avskrivningar	-276 541
Antal årsanställda	0	0	Utgående bokfört värde:	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	200101-201231	190101-191231
Byggnader	403 283	403 283
Markanläggningar	4 375	4 375
Summa:	407 658	407 658

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	201231	191231
Försäkringar	46 981	45 470
Övriga förutbetalda kostnader	8 385	6 840
Summa:	55 366	52 310

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	200101-201231	190101-191231
Räntekostnader	322 116	330 209
Övriga finansiella kostnader	3 410	5 556
Summa:	325 526	335 765

Not 11 Kassa och bank

	201231	191231
Handelsbanken	2 268 317	1 756 664
Swedbank	18 277	50 013
Summa:	2 286 594	1 806 678

Not 8 Byggnader och mark

	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	41 356 562	41 356 562
Utgående anskaffningsvärden	41 356 562	41 356 562
Ingående avskrivningar	-11 494 331	-11 086 673
Årets avskrivningar	-407 658	-407 658
Utgående avskrivningar	-11 901 989	-11 494 331
Utgående bokfört värde:	29 454 573	29 862 231

Taxeringsvärde: 177 263 000 kr (177 263 000 kr)

Noter och tilläggsupplysningar

Not 12 Ställda pantar

Fastighetsinteckningar	201231 22 500 000	191231 36 455 000
------------------------	----------------------	----------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Specifikation av skulder till kreditinstitut.

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta
Rörlig ränta HB	5 000 000	1,20%
Rörlig ränta HB	2 400 000	1,20%
2028-04-30 HB	4 975 000	1,56%
2026-10-30 HB	1 334 880	2,36%
2021-09-01 HB	2 717 605	4,24%
	16 427 485	1,91%

Av föreningens fastighetslån är 16 427 485 kr (17 305 805 kr) räntebärande. Lånen är tagna i HB (Handelsbanken).

Av ovanstående specificerade fastighetslån har 903 320 kr (853 320 kr) (kortfristig del av långfristiga skulder) redovisats under rubriken "Kortfristiga skulder - Skulder till kreditinstitut".

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Avser kortfristig del av långfristiga skulder, dvs beräknad amortering av fastighetslån påföljande verksamhetsår.

Andel av lån	201231	191231
30%		
15%		
30%		
8%		
17%		
	201231	191231
	12 225	0
	39 304	44 994
	508 556	465 755
	310 644	79 978
Summa:	870 729	590 727

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Jönköping 2021

Tomas Fältskog
Ordförande

Sören Larsson

Mikael Jutander

Benny Alvarsson

Ulla Niander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2021

Eric Valfridsson
Auktoriserad revisor

Mikael Petersson
Medlemsrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken
c/o Bostads AB Vätterhem
Klosterg 10, Box 443, 551 16 Jönköping
Tel: 036-199400 Fax: 036-168941