

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan
49

769619-2462

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 2008, men var vilande fram till hösten 2012 då föreningen förvärvade fastigheten Jönköping, Falken 4. Fastigheten bebyggdes 1952 och bostadsarean uppgår till 1 149 kvadratmeter fördelat på 21 bostadslägenheter. Lokalytan uppgår till 214 kvadratmeter fördelat på 2 lokaler. 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Charlott Karlsson
Anna Rudholm
Jonas Fischer
Claes-Henric Arenblom

Valda t.o.m. årsstämman

f.f.
f.f.
f.f.
f.f.

Styrelsesuppleanter

Anna-Maria Arnström
Johanna Gustafsson

Valda t.o.m. årsstämman

f.f.
f.f.

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg

Valda t.o.m. årsstämman

f.f.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping, Falken 4, Mellangatan 49 i Jönköping.

Underhåll

Föreningen har efter fastighetsförvärvet 2012 utfört underhåll enligt följande:

2013: byte av tak, målning av fönster och balkonger, samt byggnation av sophus. Dränering på innergården, samt anläggning av 14 parkeringsplatser.

2014: relining av avloppsstammar, byte av lägenhetsdörrar och entrédörrar.

2015: renovering av trapphus bestående i målning av de samma, samt ny trapphusbelysning.

Årets underhåll har bestått i löpande underhållsåtgärder av mindre värde, samt utrivning och avfuktning av en lokal.

C-HA

Charlott Karlsson

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
21	Lägenheter	1 149 kvm
2	Lokaler	214 kvm

Förvaltning

Föreningens administration sköts av Sagerion AB, övrig förvaltning sköts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt planering av fönsterbyte, genom möte med medlemmarna, samt kontakt med byggkonsult för att ta fram en kravspecifikation. Erforderligt tillstånd från kommunens bygglovsavdelning har erhållits under året. I slutet av räkenskapsåret har byggkonsulten sänt ut förfrågningsunderlag och fått in offerter som är under utvärdering.

På grund av avflyttning har 2 styrelseledamöter lämnat sina uppdrag och ersatts med nya ledamöter. Vid årsstämman valdes en styrelse bestående av 4 ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter enligt ovanstående förteckning.

På grund av problem med kommunens avloppsnät drabbades föreningen under året av en fuktskada i källaren. 1 lokal har därför sanerats. Återställning har vid årets utgång ej påbörjats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 25 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften i föreningen uppgår till i genomsnitt 597 kr per kvadratmeter boyta.

Belåningen uppgår till 6 369 kr per kvadratmeter boyta.

Föreningens räntekostnad uppgår till 13,5 % av omsättningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	780	789	797	806	793
Resultat efter finansiella poster	99	174	237	246	145
Soliditet (%)	60,0	59,8	59,4	59,0	58,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 520 000	9 750	250 000	467 553	173 757	11 421 060
Disposition av föregående års resultat:			100 000	73 757	-173 757	0
Årets resultat					99 013	99 013
Belopp vid årets utgång	10 520 000	9 750	350 000	541 310	99 013	11 520 073

Charlott Ueh

CHM

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	541 311
årets vinst	99 013
	640 324

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	75 000
i ny räkning överföres	565 324
	640 324

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

CE/A

Charlott Karlsson

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	779 870	788 903
Övriga intäkter		33 975	35 664
		813 845	824 567
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-324 727	-289 453
Övriga kostnader	4	-104 966	-103 336
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 375	-179 375
		-609 068	-572 164
Rörelseresultat		204 777	252 403
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 764	-78 646
		-105 764	-78 646
Resultat efter finansiella poster		99 013	173 757
Resultat före skatt		99 013	173 757
Årets resultat		99 013	173 757

CHA

Charlotte Kull

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

16 542 152

16 716 840

16 542 152

16 716 840

Summa anläggningstillgångar

16 542 152

16 716 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

143 429

141 586

Övriga fordringar

0

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 127

21 013

165 556

162 605

Kassa och bank

2 496 582

2 219 897

Summa omsättningstillgångar

2 662 138

2 382 502

SUMMA TILLGÅNGAR

19 204 290

19 099 342

CHA

Christoff Kul

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 520 000

10 520 000

Inbetalda kapitaltillskott

9 750

9 750

Fond för yttre underhåll

350 000

250 000

10 879 750

10 779 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

541 311

467 555

Årets resultat

99 013

173 757

640 324

641 312

Summa eget kapital

11 520 074

11 421 062

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

7 318 050

7 318 050

Summa långfristiga skulder

7 318 050

7 318 050

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

41 914

39 163

Aktuella skatteskulder

39 397

38 935

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

284 855

282 132

Summa kortfristiga skulder

366 166

360 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 204 290

19 099 342

CHA

Charlotte Karl

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1 %
Tak	2,5 %
Entré- och lägenhetsdörrar	2,5 %
Relining stammar	4 %
Fönster/balkonger	10 %
Sopphus	10 %
El & belysning trapphus	10 %
Markanläggningar	2 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2012 genom en så kallad paketering, innebärande att föreningen förvärvade ett aktiebolag innehållande fastigheten. Fastigheten förvärvades då till säljarens bokförda värde, varvid aktierna i det förvärvade bolaget åsattes ett värde motsvarande skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och bedömt marknadsvärde. Fastigheten skiftades sedan ut till föreningen varvid värdet på fastigheten skrevs upp till marknadsvärdet och värdet på aktierna skrev ned till ett värde motsvarande aktiekapitalet. Redovisningsmässigt resulterade förfarandet i en förlust i resultaträkningen, medan det egna kapitalet förblev oförändrat genom att ett belopp motsvarande uppskrivningen av fastigheten lades i en uppskrivningsfond. Föreningen har från och med 2014 valt ett alternativt

CH/A

Amelatt Luel

redovisningssätt enligt BFNAR 2003:3, RedU9, vilket innebär att beloppet i uppskrivningsfonden förs om till balanserat resultat. Den balanserade förlusten elimineras därmed. Det är styrelsens bedömning att denna redovisningsprincip ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Ett förvärv av fastighet enligt beskrivet förfaringssätt gör att fastighetens skattemässiga värde väsentligt understiger det redovisade värdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	609 756	609 647
Hyror bostäder	117 624	117 624
Hyror lokaler	3 300	11 832
Hyror garage och parkeringsplatser	49 190	49 800
	779 870	788 903

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	36 632	6 860
Reparation och underhåll	24 635	8 325
Fastighetsel	20 212	17 627
Uppvärmning	120 988	141 474
Vatten/Avlopp	46 058	40 116
Renhållning	27 929	27 819
Fastighetsförsäkringar	18 494	18 084
Kabel-TV	29 778	29 149
	324 726	289 454

Not 4 Övriga kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	38 397	39 397
Revisionsarvode	13 125	14 625
Administration enl. avtal	41 712	39 009
Övrigt	11 732	10 305
	104 966	103 336

Charlotta Lind

CHP

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 570 875	9 552 205
Inköp	4 687	18 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 575 562	9 570 875
Ingående avskrivningar	-797 925	-657 785
Årets avskrivningar	- 140 140	-140 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-938 065	-797 925
Ingående uppskrivningar	2 826 581	2 856 686
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 105	-30 105
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 796 476	2 826 581
Utgående redovisat värde	11 433 973	11 599 531
Taxeringsvärden byggnader	9 074 000	8 353 000
Taxeringsvärden mark	7 074 000	3 835 000
	16 148 000	12 188 000
Bokfört värde byggnader	11 433 973	11 599 531
Bokfört värde mark	4 707 984	4 707 984
	16 141 957	16 307 515

Not 7 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	456 497	456 497
Årets anskaffning	0	0
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 172	-38 042
Årets avskrivning	-9 130	-9 130
	400 195	409 325

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	7 318 050	7 318 050
	7 318 050	7 318 050

CHA

Arvidt Vlach

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Jönköping 2020-04-29



Claes-Henric Arenblom
Ordförande

Jonas Fischer



Charlott Karlsson

Anna Rudholm



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Peter Sandberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49
Org.nr. 769619-2462

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2019 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 11 maj 2020


Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far