ORIGINAL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fursten

Org.nr: 726000-4846

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsföreningen Fursten
Org. nr. 726000-4846

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Fursten Östra 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av 42 lägenheter samt två mindre lokaler. Adresser: Mellangatan 53 och Rosenlundsgatan 4 i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Rok	Yta, m2
12	1 rum och kokvrå	28-31
3	1 rum och kök	52-54
17	2 rum och kök	62-65
10	3 rum och kök	62-69

Total bostadsyta är ca 2 204 m2 och total lokalyta är 234 m2.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Relining under hus Rosenlundsgatan 4 (2018)
- OVK (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Ny fjärrvärmeanläggning
- Målning av fasad och staket

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya entrédörrar inklusive portsystem

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 478 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabeltv, Telia

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2020-05-20. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar varav 42 röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mico Glavas	ordförande
Björn Ekbolm	ledamot
Mariana Lesic	ledamot
Carita Lindholm	ledamot
Carl Segersson	ledamot
Amanda Simmeborn	suppleant
Per Johansson	suppleant
Carola Tärnbring	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Ekblom och Mariana Lesic samt suppleanterna Amanda Simmerborn, Per Johansson och Carola Tärnbring.

Styrelsen har under året hållit 8.

Firmatecknare har varit Mico Glavas, Björn Ekblom, Carita Lindholm och Carl Segersson två i förening.

Revisor har varit Jonas T Bernerson, auktoriserad revisor med Sandra Hvitman som suppleant.

Valberedning har varit Gunilla Müller och Christian Johannesson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 078	1 079	900	1062	1 065
Res. efter finansiella poster, tkr	-314	-177	-684	-145	-217
Soliditet, %	27%	32%	35%	44%	45%
Balansomslutning, tkr	3 592	3 954	4 171	4 868	5 081
Eget kapital, tkr	953	1 267	1 444	2 128	2 273
Taxeringsvärde, tkr	28 199	28 199	20 200	20 200	20 200
- varav byggnad, tkr	15 800	15 800	13 800	13 800	13 800
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	478*	478*	394*	465	465
Bankskuld kr/m^2	948	948	973	1 022	1 047
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	8%	9%	12 %	12%	12%

*Ink. övriga tillägg.
*Två avgiftsfria månader under 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 183	1 166 213	237 913	-176 980
Vinstdisp enl. stämmobeslut				
Reservering till yttre underhåll -19		20 000		-20 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19		-13 324		13 324
Överföring till balans. Resultat			-183 656	183 656
Årets resultat				-314 475
Belopp vid årets slut	**40 183**	**1 172 889**	**54 257**	**-314 475**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	54 257
Årets resultat	-314 475
	-260 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	-232 460
Balanserat resultat	-127 758
	-260 218

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 040 429 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 078 323	1 079 073
Summa rörelsens intäkter		1 078 323	1 079 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-720 860	-758 381
Periodiskt underhåll	Not 3	-232 460	-13 324
Övriga externa kostnader	Not 4	-9 000	-9 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-84 812	-137 185
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-305 884	-305 884
Summa rörelsens kostnader		-1 353 016	-1 223 775
Rörelseresultat		**-274 694**	**-144 702**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 781	-32 278
Summa finansiella poster		-39 781	-32 278
Årets resultat	Not 7	**-314 475**	**-176 980**

Balansräkning			**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 8	3 220 610	3 526 494
Mark			26 630	26 630
			3 247 240	3 553 124
Summa anläggningstillgångar			3 247 240	3 553 124
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 163
Övriga fordringar		Not 9	223	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	27 108	31 271
			27 331	35 036
Kassa och bank				
Bankkonton			317 191	365 464
			317 191	365 464
Summa omsättningstillgångar			344 523	400 500
Summa tillgångar			**3 591 763**	**3 953 624**

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 183	40 183
Fond för yttre underhåll		1 172 889	1 166 213
		1 213 072	1 206 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		54 257	237 913
Årets resultat		-314 475	-176 980
		-260 217	60 933
Summa eget kapital		952 855	1 267 329
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 551 482	2 311 767
		1 551 482	2 311 767
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	760 285	60 000
Leverantörsskulder		62 299	78 557
Skatteskulder		5 424	4 658
Fond för inre underhåll		79 701	84 790
Övriga skulder	Not 12	16 789	16 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	162 928	130 301
		1 087 426	374 527
Summa skulder		2 638 908	2 686 294
Summa eget kapital och skulder		**3 591 763**	**3 953 624**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	3,7

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	387 432	387 432
Hyror	41 208	40 536
Övriga intäkter	655 790	657 212
Bruttoomsättning	1 084 430	1 085 180
Avsatt till inre fond	-6 107	-6 107
	1 078 323	**1 079 073**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	25 107	6 051
Reparationer	55 452	24 076
El	27 362	41 172
Uppvärmning	237 289	246 454
Vatten	89 001	119 238
Sophämtning	60 489	68 280
Kabel-TV, internet	19 848	19 848
Fastighetsförsäkring	23 522	18 895
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 008	62 136
Förvaltningsarvoden	81 812	93 898
Övriga driftskostnader	38 970	58 333
	720 860	**758 381**

Not 3 Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	232 460	13 324
	232 460	**13 324**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BDO	9 000	9 000
		9 000	**9 000**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 690	54 568
	Löner och andra ersättningar	18 697	49 974
	Sociala kostnader	20 225	32 443
		84 612	136 985
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	**84 812**	**137 185**
Not 6	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	305 884	305 884
		305 884	**305 884**
Not 7	**Not 7**		
	Resultatförändring efter disposition av underhåll		
	Årets resultat	-314 475	-176 980
	Reservering till fond för yttre underhåll	100 000	-20 000
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	232 460	13 324
		17 985	**-183 656**

Noter		2020-12-31	2019-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 131 760	8 131 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 131 760	8 131 760
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 605 266	-4 299 382
Årets avskrivningar	-305 884	-305 884
Utgående avskrivningar	-4 911 150	-4 605 266
Utgående bokfört värde	**3 220 610**	**3 526 494**
Taxeringsvärde för Fursten Östra 1		
Byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	199 000	199 000
	15 999 000	15 999 000
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde totalt	28 199 000	28 199 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	223	228
Övriga fordringar	0	2 374
	223	**2 602**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 108	31 271
	27 108	**31 271**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	37711713	1,87%	2030-01-28	773 982	12 000
SE-Banken Bolån	37711748	1,76%	2023-02-28	813 500	24 000
SE-Banken Bolån	37711756	1,39%	2021-02-28	724 285	724 285
				2 311 767	760 285

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**1 551 482**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		2 011 767
Kortfristig del av långfristig skuld	**760 285**	**60 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 908 000	2 908 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 765	8 438
Arbetsgivaravgifter	8 024	7 784
	16 789	**16 222**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	216	269
Övriga upplupna kostnader	66 882	50 203
Förutbetalda hyror och avgifter	95 830	79 829
	162 928	**130 301**

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Jönköping 27 / 04 2021

Mico Glavas

Björn Ekblom

Carita Lindholm

Carl Segersson

Mariana Lesic

Vår revisionsberättelse har 2021 -05 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fursten
Org.nr. 726000-4846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fursten 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Fursten 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 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 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 2 maj 2021

Jonas T Bemerson

Auktoriserad revisor