

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Österlandet 4

726000-0380

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österlandet 4, 726000-0380 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Österlandet 4 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 1956-02-13.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Österlandet 4 i Jönköping som uppfördes 1956. Fastigheten består av 8 lägenheter.

Adresser: Lansgatan 9

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	1 á	40
2	2 á	58,50
4	3 á	72
8		

Total bostadsyta är ca 484 m².

Fastighetens tekniska status

Fjärrvärmeanslutning år 2000 och relining 2013 samt fiberinstallation 2016.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar.

Överlåtelse

8 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen 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 17 mars 2020

Andreas Andersson	Styrelseordförande
Sofie Uddemar	Ledamot
Andrzej Klasén	Ledamot
Philip Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året inte haft några protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Föreningsvald revisor Camilla Berglund.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 42 448 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 000 kr.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	230 652	230 316	236 252	235 447
Resultat efter finansiella poster	42 448	-14 260	-599 705	21 042
Soliditet, %	-83	-94	-89	28
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	435	435	403	405
Lån, kr/m ²	1 736	1 803	1 869	489
Genomsnittlig skuldränta, %	2,61	2,00	1,18	1,95
Driftskostnad, kr/m ²	200	218	266	286

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	30 512	51 024	-552 883	-14 260	-485 608
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-14 260	14 260	
Underhållsfond, avsättning		10 000	-10 001		
Årets resultat				42 448	42 448
Belopp vid årets slut	30 512	61 024	-577 144	42 448	-443 160

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-577 144
årets resultat	42 449
Totalt	-534 695
Avsättning till fond för yttre underhåll	10 000
balanseras i ny räkning	-544 695
Summa	-534 695

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 61 024 kr.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	230 652	230 316
Övriga intäkter		8 145	8 105
Summa rörelseintäkter		238 797	238 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-108 820	-167 979
Administrationskostnader	4	-35 881	-33 532
Löner och ersättningar		-9 684	-10 092
Avskrivningar av byggnader	5	-20 000	-20 000
Avskrivning inventarier		-	-3 653
Summa rörelsekostnader		-174 385	-235 256
Rörelseresultat		64 412	3 165
Finansiella poster			
Räntekostnader		-21 964	-17 425
Summa finansiella poster		-21 964	-17 425
Resultat efter finansiella poster		42 448	-14 260
Årets resultat		42 448	-14 260

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	5	292 044	312 044
Summa materiella anläggningstillgångar		292 044	312 044
Summa anläggningstillgångar		292 044	312 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 162	67 030
Summa kortfristiga fordringar		66 162	67 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		177 096	137 728
Summa kassa och bank		177 096	137 728
Summa omsättningstillgångar		243 258	204 758
SUMMA TILLGÅNGAR		535 302	516 802

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		30 512	30 512
Fond yttre underhåll		61 024	51 024
Summa bundet eget kapital		91 536	81 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-577 144	-552 884
Årets resultat		42 448	-14 260
Summa fritt eget kapital		-534 696	-567 144
Summa eget kapital		-443 160	-485 608
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	808 108	840 308
Summa långfristiga skulder		808 108	840 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	32 200	32 200
Fond för inre reparationer	7	99 842	89 842
Leverantörsskulder		6 372	6 336
Övriga skulder		393	393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 547	33 331
Summa kortfristiga skulder		170 354	162 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 302	516 802

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	22

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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 yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. 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	210 564	210 564
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	17 688	17 352
Kabel-TV, bredband	2 400	2 400
Summa avgifter och hyror	230 652	230 316

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	11 119	9 539
Värme	50 245	57 048
Vatten	15 086	17 983
Renhållning	9 916	9 254
Försäkring	6 792	6 162
Kabel-TV	2 402	2 402
Förbrukningsmaterial	1 228	2 920
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>96 788</i>	<i>105 308</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>	-	
Löpande underhåll		51 055
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	-	<i>51 055</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	12 032	11 616
Summa fastighetskostnader	108 820	167 979

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 232	22 620
Avsättning till inre reparationsfond	10 000	10 000
Övriga förvaltningskostnader	2 649	912
Summa	35 881	33 532

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	500 000	500 000
Summa anskaffningsvärden	500 000	500 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 956	-167 956
Årets avskrivning byggnad	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 956	-187 956
Planenligt restvärde vid årets slut	292 044	312 044
Taxeringsvärden		
Byggnader	3 834 000	3 834 000
Mark	2 783 000	2 783 000
Summa taxeringsvärden	6 617 000	6 617 000

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	2,35	rörlig	140 308	172 508
Stadshypotek	2,35	rörlig	700 000	700 000
			840 308	872 508

Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år.

840 308

872 508

Not 7 Fond inre reparationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående behållning	89 842	80 031
Årets uttag	-	-188
Årets avsättning	10 000	10 000
Utgående behållning	99 842	89 843

Not 8 Övriga Noter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Österlandet nr 4	921 000	921 000

Underskrifter

Jönköping 2021-05-02

Andreas Andersson



Andrzej Klasén



Sofie Uddemar



Revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-10



Camilla Berglund
Föreningsvald revisor

11

12

13

14

15