

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Rödhaken

726000-1636

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken, 726000-1636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rödhaken 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 1963-07-03. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 114 lägenheter i tre byggnader.

Adresser: Dalviksringen 65-97.

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>
9	1	387
3	2	169
86	3	6169
16	4	1494
114		8 219

Bilplatser

I föreningen finns parkeringsplatser i eget garage och på parkeringsdäck.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan är upprättad i samarbete med en fastighetskonsult i enlighet med gällande lag. Denna följes i största möjliga mån men akuta reparationer samt tidigareläggning av eventuella underhåll kan behöva göras.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 159 medlemmar.

Överlåtelser

114 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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 12 maj 2020 (per capsulam/pappersstämma)

Jan Abrahamsson	Styrelseordförande
Pia Zäther	Ledamot
Christian Hermansson	Ledamot
John Alvarsson	Ledamot
Karl-Axel Jönsson	Ledamot
Ola Reihammar	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

Lars Bredin

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Målning av parkeringsdäck och garage

Plantering av nya växter och häckar

Installation av ny belysning

Två asfalterade gångvägar

Nytt tak med ceder har byggts

Ett antal nya parkeringsplatser har inrättats.

Nya avtal har tecknats med Com Hem och Parkster.

Därutöver har löpande underhåll av fastigheterna och tekniska system har gjorts.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat på kr -1 519 346.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	459 400	1 821 751	1 119 391	-167 122	3 233 420
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring resultat			-167 122		
Överföring från bal. resultat		465 000	-465 000	167 122	
Årets resultat				-1 519 346	-1 519 346
Belopp vid årets slut	459 400	2 286 751	487 269	-1 519 346	1 714 074

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 174 962	4 556 634	4 451 802	3 855 372
Resultat efter finansiella poster	-1 519 346	-167 122	419 512	1 040 666
Soliditet, %	10	16	16	19
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	463	462	460	457
Lån, kr/m ²	1 698	1 921	1 957	1 276
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,29	1,44	1,30
Driftskostnad, kr/m ²	241	237	243	240

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	487 269
årets resultat	-1 519 346
Totalt	-1 032 077
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	473 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 519 346
balanseras i ny räkning	14 269
	-1 032 077

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 2 286 751 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	4 174 962	4 556 634
Övriga intäkter		31 886	879 998
Summa rörelseintäkter		4 206 848	5 436 632
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 256 712	-4 004 124
Administrationskostnader	4	-236 612	-316 413
Löner och ersättningar	5	-203 396	-238 353
Avskrivningar av byggnader	6	-840 000	-840 000
Summa rörelsekostnader		-5 536 720	-5 398 890
Rörelseresultat		-1 329 872	37 742
Finansiella poster			
Räntekostnader		-189 474	-204 864
Summa finansiella poster		-189 474	-204 864
Resultat efter finansiella poster		-1 519 346	-167 122
Årets resultat		-1 519 346	-167 122

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 020 000	16 860 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 020 000	16 860 000
Summa anläggningstillgångar		16 020 000	16 860 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 352
Övriga fordringar		255 747	25 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 483	106 888
Summa kortfristiga fordringar		300 230	136 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 271	3 464 709
Summa kassa och bank		866 271	3 464 709
Summa omsättningstillgångar		1 166 501	3 600 909
SUMMA TILLGÅNGAR		17 186 501	20 460 909

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		459 400	459 400
Fond yttre underhåll		2 286 751	1 821 751
Summa bundet eget kapital		2 746 151	2 281 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		487 269	1 119 391
Årets resultat		-1 519 346	-167 122
Summa fritt eget kapital		-1 032 077	952 269
Summa eget kapital		1 714 074	3 233 420
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 515 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		13 515 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	440 000	8 785 000
Fond för inre reparationer		395 309	432 881
Leverantörsskulder		206 082	413 863
Skatteskulder		244 307	247 587
Övriga skulder		97 498	113 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 231	234 490
Summa kortfristiga skulder		1 957 427	10 227 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 186 501	20 460 909

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skuld 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 per 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 (kvarvarande avskrivningstid)	9
-Markanläggningar	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Balkonger	30

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	3 805 956	3 795 388
Avgiftsfri månad	-378 515	0
Hysesintäkter lokaler	7 620	8 040
Hysesintäkter parkering, garage	111 440	105 280
Hysesintäkter lägenhet mm	40 242	43 432
Avgift andrahandsuthyrning	4 345	14 220
Balkongavgift	592 560	589 980
Övriga intäkter	-8 686	294
Summa	4 174 962	4 556 634

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	105 403	133 811
Värme	779 239	803 975
Vatten	146 161	140 674
Renhållning	159 160	151 780
Försäkring	70 633	58 372
Kabel-TV	187 456	186 142
Förbrukningsmaterial	41 790	36 457
Fastighetsskötsel entreprenad	487 737	432 559
Städning	988	
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 978 567</i>	<i>1 943 770</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	2 115 239	1 903 376
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>2 115 239</i>	<i>1 903 376</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>162 906</i>	<i>156 978</i>
Summa fastighetskostnader	4 256 712	4 004 124

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning, JB	147 276	143 256
Övrig förvaltning, HSB	0	50 358
Revision	9 875	9 500
Tele- och datakommunikation	7 947	8 056
Övriga förvaltningskostnader	71 514	105 243
Summa	236 612	316 413

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	179 460
Övriga arvoden projekt	14 000	0
Arbetsgivaravgifter	47 296	58 693
Övriga sociala avgifter	200	200
Summa	203 396	238 353

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	25 356 000	25 356 000
Mark	360 000	360 000
Summa anskaffningsvärden	25 716 000	25 716 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 856 000	-8 016 000
Årets avskrivning byggnad	-840 000	-840 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 696 000	-8 856 000
Planenligt restvärde vid årets slut	16 020 000	16 860 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	72 000 000	72 000 000
Mark	55 000 000	55 000 000
Summa taxeringsvärden	127 000 000	127 000 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,50%	2022-01-30	1 330 000	1 400 000
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	6 955 000	8 595 000
Stadshypotek	1,49%	2023-03-30	5 670 000	5 790 000
			13 955 000	15 785 000
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			0	6 955 000
Nästa års amortering			440 000	1 830 000
			440 000	8 785 000
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			13 515 000	7 000 000
			13 515 000	7 000 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Rödhaken 1	16 562 500	16 562 500
Summa ställda säkerheter	16 562 500	16 562 500

Underskrifter

Jönköping 2021-


Jan Abrahamsson

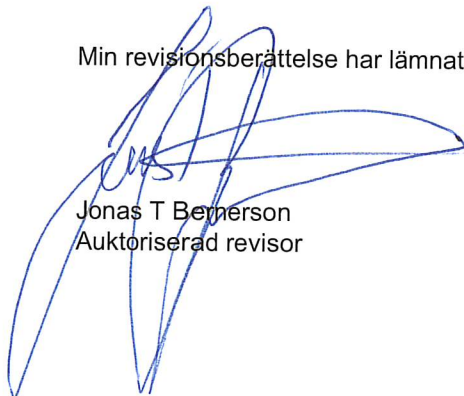

John Alvarsson


Pia Zäther


Karl-Axel Jönsson


Christian Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-23


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödhaken
Org.nr. 726000-1636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken 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 Bostadsrättsföreningen Rödhaken 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 23 april 2021

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor