

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Rosengången

769605-2641

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosengången, 769605-2641 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rosengången 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 2000-01-18.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 16, 17 och 19 som uppfördes 1999-2001. Fastigheten består av 48 lägenheter.

Adresser: Lustigkullegatan 18-40.

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>
14	2	893
14	3	1 199
20	4	1 866
48		3 958

Bilplatser

I föreningen finns 25 parkeringsplatser i eget garage.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.

Överlåtelse

48 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 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.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 4 Juni 2020

Paul Kreutz	Styrelseordförande
Eva Lennartsson	Ledamot
Claes Hallebrink	Ledamot
Bengt von Strokirch	Ledamot
Arne Erlandsson	Ledamot
Gull Larsson	Suppleant
Lars-Bertil Ohlson	Suppleant
Ingrid Emrin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Föreningsvald revisor: Sten Stavréus

Suppleant: Mattias Larsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnaderna är väl underhållna och ligger nära anknytning till fina grönytor och parken mellan Regionens Hus och Rosenlunds Vårdcentral, vilket ger en stor attraktion för lägenheterna. Dessutom har flera lägenheter synnerligen vacker utsikt över staden och Vättern.

Brf Rosengången är en ekonomisk stark förening där avgifter har succesivt anpassats efter det aktuella ränte- och kostnadsläget och inte minst p.g.a extra avbetalningar på föreningens lån. Löpande arbete med energibesparande åtgärder har också påverkat. Under året har föreningen även haft en avgiftsfri månad. Laddstolpar för el-bilar är installerade och kan erbjudas till de boende.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -124 440 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr/m² lägenhetsyta för föreningens hus.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	21 035 000	1 884 953	3 116 629	28 215	26 064 796
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			28 215	-28 215	
Underhållsfond, avsättning		200 000	-200 000		
Underhållsfond, upplösning		-300 000	300 000		
Årets resultat				-124 440	-124 440
Belopp vid årets slut	21 035 000	1 784 953	3 244 844	-124 440	25 940 356

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 478 315	2 498 724	2 644 552	2 643 959
Resultat efter finansiella poster	-124 440	28 215	395 834	429 519
Soliditet, %	53	53	52	51
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	635	647	683	626
Lån, kr/m ²	5 650	5 755	6 011	6 115
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,17	0,84	0,81
Driftskostnad, kr/m ²	263	282	278	250

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	300 000
balanserat resultat	2 944 843
årets resultat	-124 440
Totalt	3 120 403
Avsättning till fond för yttre underhåll	80 000
balanseras i ny räkning	3 040 403
Summa	3 120 403

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	2 478 315	2 498 724
Övriga intäkter		9 919	6 017
Summa rörelseintäkter		2 488 234	2 504 741
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 593 853	-1 434 802
Administrationskostnader	4	-127 737	-133 991
Löner och ersättningar	5	-66 126	-67 407
Avskrivningar av byggnader	6	-568 792	-568 792
Summa rörelsekostnader		-2 356 508	-2 204 992
Rörelseresultat		131 726	299 749
Finansiella poster			
Räntekostnader		-256 166	-271 534
Summa finansiella poster		-256 166	-271 534
Resultat efter finansiella poster		-124 440	28 215
Årets resultat		-124 440	28 215
Årets resultat		-124 440	28 215

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	6	47 771 458	48 340 250
Summa materiella anläggningstillgångar		47 771 458	48 340 250
Summa anläggningstillgångar		47 771 458	48 340 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61 025	54 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 823	18 805
Summa kortfristiga fordringar		78 848	73 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 161 372	785 725
Summa kassa och bank		1 161 372	785 725
Summa omsättningstillgångar		1 240 220	858 914
SUMMA TILLGÅNGAR		49 011 678	49 199 164

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		21 035 000	21 035 000
Fond yttre underhåll		1 784 953	1 884 953
Summa bundet eget kapital		22 819 953	22 919 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 244 843	3 116 629
Årets resultat		-124 440	28 215
Summa fritt eget kapital		3 120 403	3 144 844
Summa eget kapital		25 940 356	26 064 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 568 072	9 616 222
Summa långfristiga skulder		6 568 072	9 616 222
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 796 231	13 161 157
Leverantörsskulder		229 588	72 553
Skatteskulder		134 688	130 272
Övriga skulder		51 600	52 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 143	101 303
Summa kortfristiga skulder		16 503 250	13 518 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 011 678	49 199 164

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. I flerårsöversikten har enbart föregående års siffror (2019-12-31) räknats om.

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	80

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	2 305 556	2 337 084
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	172 759	161 640
Summa avgifter och hyror	2 478 315	2 498 724

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	60 023	71 370
Värme	358 843	386 829
Vatten	204 908	129 635
Renhållning	75 854	77 109
Försäkring	28 032	24 643
Kabel-TV	45 265	104 406
Förbrukningsmaterial	17 056	72 197
Fastighetsskötsel entreprenad	240 840	240 312
Städning	9 163	8 875
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 039 984</i>	<i>1 115 376</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	485 277	253 330
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>485 277</i>	<i>253 330</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>68 592</i>	<i>66 096</i>
Summa fastighetskostnader	1 593 853	1 434 802

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	85 056	82 728
Revision	9 625	10 075
Tele- och datakommunikation	6 661	3 846
Övriga förvaltningskostnader	26 395	37 342
Summa	127 737	133 991

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	60 000	57 500
Övriga arvoden projekt	-	500
Arbetsgivaravgifter	6 126	9 407
Summa	66 126	67 407

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	50 000 000	50 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
Summa anskaffningsvärden	60 800 000	60 800 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 459 750	-11 890 958
Årets avskrivning byggnad	-568 792	-568 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 028 542	-12 459 750
Planenligt restvärde vid årets slut	47 771 458	48 340 250
Taxeringsvärden		
Byggnader	48 000 000	48 000 000
Mark	22 600 000	22 600 000
Summa taxeringsvärden	70 600 000	70 600 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 36423269	1,35%	2024-01-28	6 636 312	3 580 000
SEB 36090138	0,58%	2021-05-28	2 664 625	9 616 222
SEB 32987834	0,58%	2021-05-28	3 500 000	6 841 032
SEB 36090146	1,14%	2021-09-28	9 563 366	2 740 125
			22 364 303	22 777 379
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			15 519 635	12 884 561
Nästa års amortering			276 596	276 596
			15 796 231	13 161 157
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			6 568 072	9 616 222
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			-	-
			6 568 072	9 616 222

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld *h*

Not 8 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 Vårdaren 16	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

Jönköping 2021-



Paul Kreutz



Claes Hallebrink



Eva Lennartsson



Bengt von Strokirch



Arne Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 04-15



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Mattias Larsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosengången
Org.nr. 769605-2641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosengången för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosengången för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 april 2021

Jonas T Bernerson

Auktoriserad revisor

Mattias Larsson

Förtroendevald revisor