

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ungdomen 13

726000-1834

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Avgifter och hyror	8
Ställda säkerheter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ungdomen 13, 726000-1834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ungdomen 13 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 1954-12-10.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ungdomen 13 som uppfördes 1955. Fastigheten består av 8 lägenheter.

Adress: Solvägen 6, Jönköping.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
4	2 å	55,5-57
4	3 å	66
8		

Total bostadsyta är ca 489 m².

Bilplatser

I föreningen finns 4 garageplatser och 8 parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Badrummen renoverades och stammarna byttes 2002. Fönster, ytterdörrar och taktegel byttes 2004. Gården asfalterades och ny dränering nergrävd runt fastigheten 2012. Under 2016 och 2017 revs balkonger och ersattes med nya inglasade. Värmeväxlare byttes ut 2018. Styrelsen har upprättat budget och säkerställt att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar.

Överlåtelse

8 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre 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.

Föreningen har hållit en pappersstämma den 15 april och en extra stämma den 31 augusti.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 31 augusti 2020

Magnus Björklund	styrelseordförande
Matilda Åhman	ledamot
Anna-Brita Nilsson	ledamot

Jesper Engberg	suppleant
----------------	-----------

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas Karlsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har energideklaration gjorts.

I övrigt har utförts det underhåll som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat om 44 853 kr.

Styrelsens förslag till budget för 2021 visar ett resultat på 24 tkr före avsättning till underhållsfonden.

Årsavgifter

Årsavgifterna 2020 har varit oförändrade.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	311 637	311 712	312 266	312 312
Resultat efter finansiella poster	44 853	44 281	5 966	1 454
Soliditet, %	7	5	3	6
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	550	550	550	550
Lån, kr/m ²	4 914	5 046	5 177	5 308
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	1,74	1,90	1,95
Driftskostnad, kr/m ²	215	219	186	169

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	28 130	27 086	27 094	44 281	126 591
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till fond yttre underhåll		44 281		-44 281	
Årets resultat				44 853	44 853
Belopp vid årets slut	28 130	71 367	27 094	44 853	171 444

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	27 094
årets resultat	44 853
Totalt	71 947
Avsättning till fond för yttre underhåll	44 853
balanseras i ny räkning	27 094
Summa	71 947

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 71 367kr.

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	311 637	311 712
Övriga intäkter		3 338	1 365
Summa rörelseintäkter		314 975	313 077
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-127 157	-129 079
Administrationskostnader	4	-37 040	-32 479
Avskrivningar byggnader o förbättringar	5	-64 236	-64 236
Summa rörelsekostnader		-228 433	-225 794
Rörelseresultat		86 542	87 283
Finansiella poster			
Räntekostnader		-41 689	-43 002
Summa finansiella poster		-41 689	-43 002
Resultat efter finansiella poster		44 853	44 281
Årets resultat		44 853	44 281

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 271 378	2 335 614
Summa materiella anläggningstillgångar		2 271 378	2 335 614
Summa anläggningstillgångar		2 271 378	2 335 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 847	1 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 963	2 925
Summa kortfristiga fordringar		4 810	4 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		352 310	303 152
Summa kassa och bank		352 310	303 152
Summa omsättningstillgångar		357 120	307 924
SUMMA TILLGÅNGAR		2 628 498	2 643 538

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		28 130	28 130
Fond yttre underhåll		71 367	27 086
Summa bundet eget kapital		99 497	55 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 094	27 094
Årets resultat		44 853	44 281
Summa fritt eget kapital		71 947	71 375
Summa eget kapital		171 444	126 591
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	494 247	521 067
Summa långfristiga skulder		494 247	521 067
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 908 883	1 946 279
Leverantörsskulder		6 545	6 335
Skatteskulder		4 458	511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 921	42 755
Summa kortfristiga skulder		1 962 807	1 995 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 628 498	2 643 538

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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	80
-Fönster, gårdsarbeten, balkonger	15-50

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
Arsavgifter bostäder	269 112	269 112
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	4 125	4 200
Balkongavgift	38 400	38 400
Summa avgifter och hyror	311 637	311 712

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	6 316	6 487
Värme	54 357	60 559
Vatten	17 245	14 181
Renhållning	8 229	8 099
Försäkring	7 419	6 272
Kabel-TV	11 700	11 416
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>105 266</i>	<i>107 014</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	8 949	11 049
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>8 949</i>	<i>11 049</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>12 942</i>	<i>11 016</i>
Summa fastighetskostnader	127 157	129 079

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 976	29 160
Övriga förvaltningskostnader	7 064	3 319
Summa	37 040	32 479

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader och förbättringar	3 409 092	3 409 092
Summa anskaffningsvärden	3 409 092	3 409 092
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 073 478	-1 009 242
Årets avskrivning byggnad och förbättringar	-64 236	-64 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 137 714	-1 073 478
Planenligt restvärde vid årets slut	2 271 378	2 335 614
Taxeringsvärden		
Byggnader	3 762 000	3 762 000
Mark	2 031 000	2 031 000
Summa taxeringsvärden	5 793 000	5 793 000

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,56%	2023-09-30	186 789	192 865
Stadshypotek	1,81%	2021-09-30	82 490	84 466
Stadshypotek	2,26%	2023-09-30	188 036	193 780
Stadshypotek	2,01%	2022-09-30	146 242	161 242
Stadshypotek	2,03%	2021-06-30	327 573	330 993
Stadshypotek	1,54%	2021-10-30	1 472 000	1 504 000
			2 403 130	2 467 346
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			1 844 667	1 882 063
Nästa års amortering			64 216	64 216
			1 908 883	1 946 279
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			494 247	521 067
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			0	0
			494 247	521 067

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning Ungdomen 13	2 668 500	2 668 500
Summa ställda säkerheter	2 668 500	2 668 500

Underskrifter

Jönköping 2021- 02- 21

Magnus Björklund

Magnus Björklund

Anna-Brita Nilsson

Anna-Brita Nilsson

Matilda Åhman

Matilda Åhman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 02- 22

Jonas Karlsson

Jonas Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ungdomen nr 13

Organisationsnummer 726000-1834

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ungdomen 13 för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mej om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mej rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostads- och årsredovisningslag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen och föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2021- 02-22



Jonas Karlsson

