

Årsredovisning för

BRF Eriksbergsparken i Jönköping

769623-9412

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 BRF Eriksbergsparken i Jönköping, 769623-9412 får härmed avge årsredovisning för år 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 2011-11-14.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Stensholm 1:92 i Jönköping som uppfördes 2014. Fastigheterna består av 20 lägenheter i 8 huskroppar med 2 till 4 lägenheter i respektive huskropp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. 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>
12	4	104
8	5	105
20		

Bostäderna har en total area på 2088 m2

Bilplatser

Alla har 2 platser var och det finns 4 gästplatser.

Förråd

Alla har eget förråd.

Fastighetens tekniska status

Uppförd och färdigställd under 2014, har ett begränsat behov av underhåll inom den närmaste tiden. Styrelsen har dock upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Fastighetsförvaltning

Snöröjningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Tabergs Fastighetsservice. Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar och vid årets slut 37 medlemmar.

Överlåtelse

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga 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

Radhusen har gemensamt soprum och där finns även förråd med trädgårdsredskap som alla kan använda.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 11 maj 2020

Johanna Davidsson	Styrelseordförande
Kerstin Adolfsson	Ledamot
Frida Truedsson	Ledamot
Kristina Wernersson	Ledamot
Richard Pärå	Ledamot
Petter Midler	Suppleant

Under året har det hållits 13 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernersson

Valberedning

Rickard Gullberg
Dalibor Ladan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Föreningen har målat om alla husfasader på föreningens fastighet.

Under hösten har ventilation i fastigheten servats, obligatoriks OVK och energideklaration genomförts. På grund av rådande pandemi hölls en pappersstämma i maj 2020. Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten.

Planerade investeringar 2021

Styrelsen har beslutat att genomföra radonmätning och detta är planerat att starta januari 2021.

Styrelsen har också beslutat att kontrollera stuprännor under 2021. Det planeras också inför inoljning av plank och staket i samband med städdagen på våren.

Föreningens ekonomi

Årets resultat & Budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -783 620kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 546 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen baserat på styrelsens underhållsplan. Styrelsen har beslutat om att förslå en avsättning till fond för yttre underhåll om 63 000kr. *l*

Dispositionsfond

I enlighet med stadgarna skall eventuellt överskott i verksamheten efter avsättning till underhållsfond sättas av till en dispositionsfond

Underhållsplan	Utfört år	Planeras att utföras
Fjärrvärmeanslutning	2014	
Fiber-installation	2014	

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 154 976	1 053 548	1 061 368	1 139 136
Resultat efter finansiella poster	-783 620	70 858	85 644	69 403
Soliditet, %	61,0	61,6	61,5	61,2
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	546	546	543	546
Lån, kr/m ²	9 430	9 475	9 520	9 565
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,76	1,79	1,81
Driftskostnad, kr/m ²	48	26	22	31

Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	31 346 600	262 500	173 433	70 858	31 853 391
Vinstdisp enl stämmobesl.					
Överföring till bal. resultat			70 858	-70 858	
Underhållsfond, avsättning		63 000	-63 000		
Underhållsfond, upplösning		-325 500	325 500		
Årets resultat				-783 620	-783 620
Belopp vid årets slut	31 346 600	-	506 791	-783 620	31 069 771

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	325 500
balanserat resultat	181 291
årets resultat	-783 620
Totalt	-276 829
Reservering till fond för yttre underhåll	63 000
balanseras i ny räkning	-339 829
Summa	-276 829

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 154 976	1 053 548
Övriga intäkter		3 263	6 724
Summa rörelseintäkter		1 158 239	1 060 272
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 140 955	-98 813
Administrationskostnader	4	-58 989	-60 494
Personalkostnader		-65 791	-66 367
Avskrivningar av byggnader	5	-415 000	-415 000
Summa rörelsekostnader		-1 680 735	-640 674
Rörelseresultat		-522 496	419 598
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 124	-348 740
Summa finansiella poster		-261 124	-348 740
Resultat efter finansiella poster		-783 620	70 858
Årets resultat		-783 620	70 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 094 647	49 509 647
Summa materiella anläggningstillgångar		49 094 647	49 509 647
Summa anläggningstillgångar		49 094 647	49 509 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		71	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 803	5 571
Summa kortfristiga fordringar		5 874	5 642
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 845 995	2 234 356
Summa kassa och bank		1 845 995	2 234 356
Summa omsättningstillgångar		1 851 869	2 239 998
SUMMA TILLGÅNGAR		50 946 516	51 749 645

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 346 600	31 346 600
Avsättning yttre fond		-	262 500
Summa bundet eget kapital		31 346 600	31 609 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		506 791	173 433
Årets resultat		-783 620	70 858
Summa fritt eget kapital		-276 829	244 291
Summa eget kapital		31 069 771	31 853 391
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 468 800	14 562 800
Summa långfristiga skulder		14 468 800	14 562 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 220 800	5 220 800
Leverantörsskulder		74 047	3 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 098	109 012
Summa kortfristiga skulder		5 407 945	5 333 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 946 516	51 749 645

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag och 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. 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	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsbudget.

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 Nettoomsättning

Fördelning nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 139 136	1 044 208
Avfall intäkter	15 840	9 340
Summa avgifter och hyror	1 154 976	1 053 548

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
El	2 647	2 131
Renhållning	14 033	13 080
Kärltvätt	6 600	-
Försäkring	21 035	19 210
Kabel-TV	5 993	5 724
Förbrukningsmaterial	7 035	4 938
Fastighetsskötsel entreprenad	-	8 400
OVK	42 750	-
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>100 093</i>	<i>53 483</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	1 040 862	45 330
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>1 040 862</i>	<i>45 330</i>
Summa	1 140 955	98 813

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 616	27 060
Revision	12 000	-
Tele- och datakommunikation	2 006	3 941
Övriga förvaltningskostnader	18 367	29 493
Summa	58 989	60 494

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	41 500 000	41 500 000
Mark	10 100 000	10 100 000
Summa anskaffningsvärden	51 600 000	51 600 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 090 353	-1 675 353
-Årets avskrivning enligt plan	-415 000	-415 000
	-2 505 353	-2 090 353
Redovisat värde vid årets slut	49 094 647	49 509 647

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank, 259 3	1,26%	2026-09-25	9 436 000	9 530 000
Swedbank, 260 1	1,80%	2023-03-24	5 126 800	5 126 800
Swedbank, 262 7	1,00%	2021-08-25	5 126 800	5 126 800
			19 689 600	19 783 600
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			5 126 800	5 126 800
Nästa års amortering			94 000	94 000
			5 220 800	5 220 800
Långfristig skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			5 502 800	5 502 800
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			8 966 000	9 060 000
			14 468 800	14 562 800

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

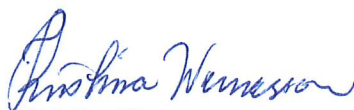
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 253 600	20 253 600
Summa ställda säkerheter	20 253 600	20 253 600

Underskrifter

Huskvarna 2021- 04-07



Johanna Davidsson
Styrelseordförande



Kristina Wernersson
Styrelseledamot



Frida Truedsson
Styrelseledamot

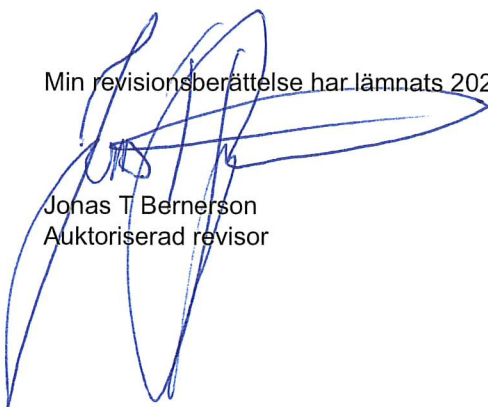


Kerstin Adolsson
Styrelseledamot



Richard Pärå
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-10



Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken i Jönköping
Org.nr. 769623-9412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken i Jönköping 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Eriksbergsparken i Jönköping 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Huskvarna den 10 april 2021

Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

