

Årsredovisning för
Brf Bondberget i Jönköping
769630-1717

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 Bondberget i Jönköping, 769630-1717 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bondberget 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 2015-06-01.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Visenten 1 i Jönköping som uppfördes 2017. Fastigheten består av 27 lägenheter + 1 gästlägenhet.

Adresser: Tellusgatan 9 & 11.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	1	å 45
4	2	å 68-70
13	3	å 79-103
10	4	å 87-98
28		

Total bostadsyta är ca 2 353 m².

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag utav styrelsen skötts av Axcell Fastighetspartner och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Överlåtelser

28 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. 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 25 juni 2020

Rolf Andersson	Styrelseordförande	
Krister Paulin	Ledamot	Avflyttad 2020-11-15
Anna Zäther	Ledamot	
Erik Fahlström	Ledamot	
Peter Åhl	Ledamot	
Helena Martinsson	Ledamot	

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Föreningsvald revisor Rune Lidhed
Suppleant Karin Hall Edlund

Valberedning:

P.g.a. Covid-19 så har inte föreningen haft någon valberedning efter senaste årsstämman.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har sedan senaste årsmötet gjort följande:

- Sett till att parkeringsskyltar till parkeringarna har satts upp.
- Startat upp Boappa och Bokamera för kommunikation och bokning.
- Ordnat så att dorrarna mellan trapphus och loftgångar är upplåsta.
- Sett till att ett staket har satts upp.
- Ordnat med separat mätning för laddstolpen.
- Loftgångarna på plan 5 har fått ett tak.
- Ordnat så att samtliga lägenhetsdörrar blivit "omstiftade" och 4 nya Huvudnycklar har tagits fram.
- Cykelförvaringen har förbättras genom att tre lgh förråd i det lilla förrådet har flyttats till stora förrådet där tre förråd flyttats upp i trapphuset.
- En trädgårdsgrupp har skapats.
- Flyttat handikapp parkeringen och gjort den gamla till gästparkering.
- Hylla i barnvagnsförrådet i nian uppsatt.
- Odlingsslådor införskaffade och uppställda.

Föreningens ekonomi


Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -131 196 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 566 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 653 774	1 681 723	1 634 540
Resultat efter finansiella poster	-131 196	-143 369	-123 688
Soliditet, %	59,8	59,7	59,5
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	599	589	559
Lån per m ²	14 562	14 651	14 740
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,12	1,11
Driftskostnad per m ²	250	295	169

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	51 760 000	117 000	-281 358	-143 369	51 452 273
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-143 369	143 369	
Underhållsfond, avsättning		161 400	-161 400		
Årets resultat				-131 196	-131 196
Belopp vid årets slut	51 760 000	278 400	-586 127	-131 196	51 321 077

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-586 127
årets resultat	-131 196
Totalt	-717 323
Avsättning till fond för yttre underhåll	161 400
balanseras i ny räkning	-878 723
Summa	-717 323

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			
Avgifter och hyror	2	1 653 774	1 681 723
Övriga intäkter		14 445	7 284
Summa rörelseintäkter		1 668 219	1 689 007
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-675 195	-705 597
Administrationskostnader	4	-73 397	-78 925
Löner och ersättningar	5	-61 157	-58 591
Avskrivningar av byggnader	6	-600 840	-600 840
Summa rörelsekostnader		-1 410 589	-1 443 953
Rörelseresultat		257 630	245 054
Finansiella poster			
Räntekostnader		-388 826	-388 423
Summa finansiella poster		-388 826	-388 423
Resultat efter finansiella poster		-131 196	-143 369
Årets resultat		-131 196	-143 369

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	84 605 207	85 206 047
Summa materiella anläggningstillgångar		84 605 207	85 206 047
Summa anläggningstillgångar		84 605 207	85 206 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 715	114 794
Summa kortfristiga fordringar		106 732	114 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 125 147	877 531
Summa kassa och bank		1 125 147	877 531
Summa omsättningstillgångar		1 231 879	992 344
SUMMA TILLGÅNGAR		85 837 086	86 198 391

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		51 760 000	51 760 000
Fond yttre underhåll		278 400	117 000
Summa bundet eget kapital		52 038 400	51 877 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-586 127	-281 358
Årets resultat		-131 196	-143 369
Summa fritt eget kapital		-717 323	-424 727
Summa eget kapital		51 321 077	51 452 273
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	34 055 000	11 422 000
Summa långfristiga skulder		34 055 000	11 422 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	210 000	23 053 000
Leverantörsskulder		50 869	71 561
Övriga skulder		-	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 140	178 557
Summa kortfristiga skulder		461 009	23 324 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 837 086	86 198 391

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Byggnader	111

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 & hyresintäkter 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	1 326 870	1 315 404
Hysesintäkter lägenhet	81 800	71 100
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	65 300	64 800
Förbrukningsavgifter	179 804	230 419
Summa avgifter och hyror	1 653 774	1 681 723

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	100 878	152 565
Värme	111 869	124 897
Vatten	49 760	58 629
Renhållning	42 849	43 204
Försäkring	39 715	38 783
Kabel-TV	17 919	19 352
Förbrukningsmaterial	14 823	966
Fastighetsskötsel entreprenad	138 642	99 536
Övriga fastighetskostnader	71 919	156 087
<i>Summa driftskostnader</i>	588 374	694 019
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	86 821	11 578
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	86 821	11 578
Summa fastighetskostnader	675 195	705 597

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	42 101	42 615
Revision	9 375	8 000
Tele- och datakommunikation	1 071	1 047
Övriga förvaltningskostnader	20 850	27 263
Summa	73 397	78 925

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	45 502
Arbetsgivaravgifter	13 857	13 089
Summa	61 157	58 591

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	66 760 000	66 760 000
Mark	20 000 000	20 000 000
Summa anskaffningsvärden	86 760 000	86 760 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 553 953	-953 113
Årets avskrivning byggnad	-600 840	-600 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 154 793	-1 553 953
Planenligt restvärde vid årets slut	84 605 207	85 206 047
Taxeringsvärden		
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Mark	12 800 000	12 800 000
Summa taxeringsvärden	53 800 000	53 800 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken 078142	0,96%	2024-06-30	11 421 000	11 491 000
Handelsbanken 078407	0,92%	2023-06-30	11 422 000	11 492 000
Handelsbanken 917080	1,34%	2022-06-30	11 422 000	11 492 000
			34 265 000	34 475 000
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			-	22 843 000
Nästa års amortering			210 000	210 000
			210 000	23 053 000
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			34 055 000	11 422 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			-	-
			34 055 000	11 422 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten Visenten 1	35 000 000	35 000 000

Underskrifter

Jönköping den 2021-



Rolf Andersson



Helena Martinsson



Erik Fahlström



Anna Zäther



Peter Ahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-26



Jonas Berner
Auktoriserad revisor



Rune Lidhed
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bondberget
Org.nr. 769630-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bondberget 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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 osäkerhetsfaktor 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 BRF Bondberget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 överträdelse 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 25/3 2021

Jonas T Bernesson

Auktoriserad revisor

Rune Lidhed

Föreningsvald revisor