

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus upplåta lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Emma Mikaela Bäckman	Ledamot
Jimmy Mathias Alexander Griplund	Ledamot
Andreas Karl Helge Ruus	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Kågebäck	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masen 10	1996	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

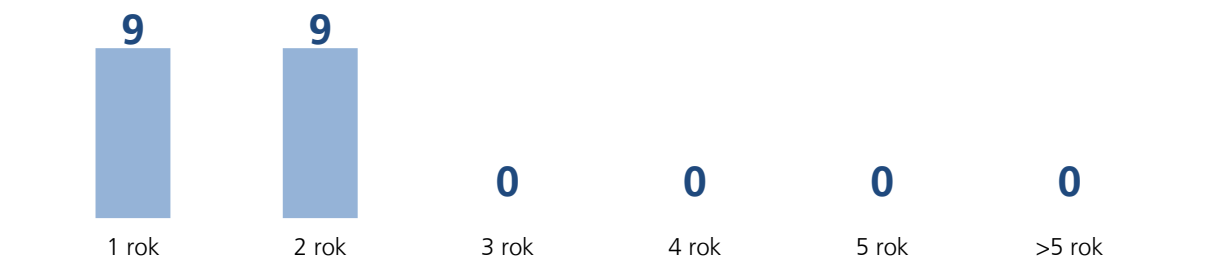
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 906 m², varav 906 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfaltering Garagedfarter	2020
Planerat underhåll	År
Färskvattenledning	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Jönköpings energi
Försäkring	Länsförsäkringar
Trappstädning	Stormtrivs
Snöröjning	Transab
Sophantering	Jönköpings kommun
Sopsortering	Sita
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kravhantering	SBC

Föreningens ekonomi

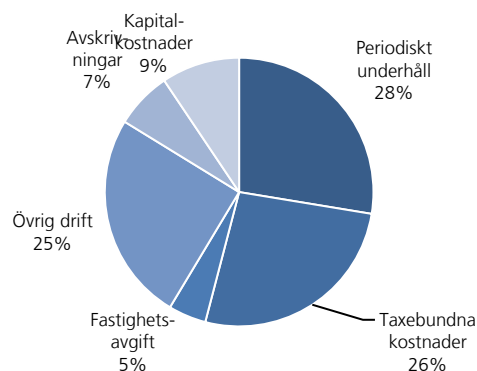
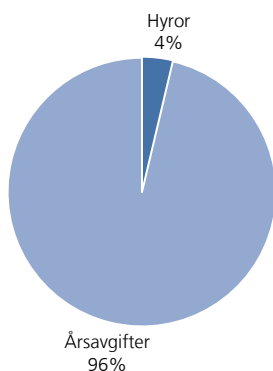
Föreningens ekonomi är mycket god och belåningsgraden är låg. Föreningens samlade lån amorteras i snabb takt, amorteringen sker månadsvis. En justering av avgifterna genomfördes under december månad vilket innebar en sänkning med 9,5%.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-12-01 med 9,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	298 007	253 276
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	493 262	492 312
Finansiella intäkter	9	22
Minskning kortfristiga fordringar	1 102	0
Ökning av långfristiga skulder	99 385	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 551
	593 758	518 885
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	469 035	323 919
Finansiella kostnader	52 967	49 544
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 091
Minskning av långfristiga skulder	0	99 600
Minskning av kortfristiga skulder	18 252	0
	540 254	474 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	351 511	298 007
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	53 504	44 731

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med det löpande underhåll fortsatt. Årets största investering och underhåll genomfördes på föreningens innergård genom att asfaltera föreningens garagedfart. Investering medförde ett ökat intresse för att hyra garageplatser och vid utgången av 2020 var föreningens alla garage och parkeringsplatser antingen uthyrda eller reserverade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	522	525	525	525
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 326	3 216	3 326	3 436
Elkostnad/m ² totalyta	44	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	68	105	108	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	33	23	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	55	53	59
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	81	69	60
Nettoomsättning (tkr)	491	492	497	491

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 906 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	180 000	0	0	180 000
Fond för yttre underhåll	409 675	44 800	0	364 875
S:a bundet eget kapital	589 675	44 800	0	544 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 083 199	-44 800	80 538	-2 118 937
Årets resultat	86 664	86 664	-80 537	80 537
S:a ansamlad förlust	-1 996 535	41 864	1	-2 038 399
S:a eget kapital	-1 406 860	86 664	1	-1 493 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 073 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 800
summa balanserat resultat	-2 031 826

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 031 826
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	491 378	492 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 884	0
Summa rörelseintäkter		493 262	492 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-248 662	-255 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 039	-42 019
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 655	-38 334
Summa rörelsekostnader		-353 640	-362 253
RÖRELSERESULTAT		139 622	130 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 967	-49 544
Summa finansiella poster		-52 958	-49 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 664	80 537
ÅRETS RESULTAT		86 664	80 537

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 310 719	1 195 324
Summa materiella anläggningstillgångar	1 310 719	1 195 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 310 719	1 195 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 811
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	381 375	327 162
Summa kortfristiga fordringar	381 375	328 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	381 375	328 973
SUMMA TILLGÅNGAR	1 692 094	1 524 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 000	180 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	409 675	364 875
Summa bundet eget kapital		589 675	544 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 083 199	-2 118 937
Årets resultat		86 664	80 537
Summa fritt eget kapital		-1 996 535	-2 038 399
SUMMA EGET KAPITAL		-1 406 860	-1 493 524
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 913 585	2 814 200
Summa långfristiga skulder		2 913 585	2 814 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	99 600	99 600
Leverantörsskulder		16 141	34 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	69 628	69 381
Summa kortfristiga skulder		185 369	203 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 692 094	1 524 297

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Förbättringar	40 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	473 227	475 521
Hyror parkering	6 600	7 200
Hyror garage	11 560	9 600
Öresutjämning	-9	-9
	491 378	492 312

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 884	0
	1 884	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	20 666	18 185
	Gård	0	1 984
	Förbrukningsmateriel	2 958	0
	Brandskydd	858	0
	Fordon	541	602
		25 023	20 771
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 414
	Lås	239	0
	VVS	1 148	0
		1 387	1 414
	Taxebundna kostnader		
	El	39 700	17 575
	Värme	61 224	94 935
	Vatten	26 612	30 223
	Sophämtning/renhållning	19 165	17 088
	Grovsopor	525	1 221
		147 226	161 042
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 350	23 198
	Kabel-TV	24 954	24 424
		49 304	47 622
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	248 662	255 635
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	3 675
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	232	0
	Förvaltningsarvode	36 780	36 218
	Administration	301	1 295
		40 039	42 019
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 265
		26 284	26 265

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	38 334	38 334
	Förbättringar	321	0
		38 655	38 334

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 916 695	1 916 695
	Nyanskaffningar	154 050	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 070 745	1 916 695
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-721 371	-683 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 655	-38 334
	Utgående avskrivning enligt plan	-760 026	-721 371
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 310 719	1 195 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 169 000	3 169 000
		9 769 000	9 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 769 000	9 769 000
		9 769 000	9 769 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	899	899
	Skattefordran	27 320	28 256
	Klientmedel hos SBC	351 511	298 007
	Fordringar	1 645	0
		381 375	327 162

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	364 875	320 075
	Reservering enligt stadgar	44 800	44 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	409 675	364 875

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Länsförsäkringar	1,240 %	1 063 185	1 163 800	2021-09-30
Länsförsäkringar	1,240 %	1 750 000	1 750 000	2021-09-30
Länsförsäkringar	0,000 %	200 000	0	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 013 185	2 913 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-99 600	-99 600	
		2 913 585	2 814 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 515 185 kr.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 268	6 268
Ränta	3 656	4 375
Avgifter och hyror	39 704	38 738
	69 628	69 381

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsens underskrifter

JÖNKÖPING den / 2021

Emma Mikaela Bäckman
Ledamot

Jimmy Mathias Alexander Griplund
Ledamot

Andreas Karl Helge Ruus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

David Kågebäck
Intern revisor