

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49**

769619-2462

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen bildades 2008, men var vilande fram till hösten 2012 då föreningen förvärvade fastigheten Jönköping, Falken 4. Fastigheten bebyggdes 1952 och bostadsarean uppgår till 1 149 kvadratmeter fördelat på 21 bostadslägenheter. Lokalytan uppgår till 214 kvadratmeter fördelat på 2 lokaler. 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Charlott Karlsson

Anna Rudholm

Jonas Fischer

Claes-Henric Arenblom

Anna-Maria Arnström

*Valda t.o.m. årsstämman*

f. f

f. f

f. f

f. f

f. f

#### *Styrelsesuppleanter*

Thomas Cyron

Camilla Reit

*Valda t.o.m. årsstämman*

f. f

f. f

#### *Ordinarie revisorer*

Peter Sandberg

*Valda t.o.m. årsstämman*

2022

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping, Falken 4, Mellangatan 49 i Jönköping.

## Underhåll

Föreningen har efter fastighetsförvärvet 2012 utfört underhåll enligt följande:

2013: byte av tak, målning av fönster och balkonger, samt byggnation av sophus. Dränering på innergården, samt anläggning av 14 parkeringsplatser.

2014: relining av avloppsstammar, byte av lägenhetsdörrar och entrédörrar.

2015: renovering av trapphus bestående i målning av de samma, samt ny trapphusbelysning.

Årets underhåll har bestått i byte av fönster samt löpande underhållsåtgärder av mindre värde.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
21	Lägenheter	1 149 kvm
2	Lokaler	214 kvm

## Förvaltning

Föreningens administration sköts av Sagerion AB, teknisk tillsyn och städning utförs av Veterankraft, övrig förvaltning sköts av styrelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt fönster i hela huset.

Föreningen har investerat i nya skåp för sophantering.

Vid årsstämman valdes en styrelse bestående av 5 ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter enligt ovanstående förteckning.

Medlemmar har under året i egen regi genomfört renovering av en av källarlokalerna och inrett den till gym. Inventarier har delvis inhandlats och gymmet beräknas kunna tas i bruk i början av 2021.

Föreningen har träffat ett avtal med Veterankraft för städning av trapphus, snöröjning, samt allmän tillsyn av fastigheten.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 24 medlemmar.

## Föreningens ekonomi

Årsavgiften i föreningen uppgår till i genomsnitt 597 kr per kvadratmeter boyta.

Belåningen uppgår till 6 369 kr per kvadratmeter boyta.

Föreningens räntekostnad uppgår till 14,0 % av omsättningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	777	780	789	797	806
Resultat efter finansiella poster	71	99	174	237	246
Soliditet (%)	60,1	60,0	59,8	59,4	59,0

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 520 000	9 750	350 000	541 310	99 013	<b>11 520 073</b>
Disposition av föregående års resultat:			75 000	24 013	-99 013	<b>0</b>
Årets resultat					70 903	<b>70 903</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 520 000</b>	<b>9 750</b>	<b>425 000</b>	<b>565 323</b>	<b>70 903</b>	<b>11 590 976</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	565 324
årets vinst	70 903
	<b>636 227</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	25 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-400 000
i ny räkning överföres	1 011 227
	<b>636 227</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	777 490	779 870
Övriga intäkter		64 799	33 975
		<b>842 289</b>	<b>813 845</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-291 670	-324 727
Övriga kostnader	4	-105 796	-104 966
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 516	-179 375
		<b>-652 982</b>	<b>-609 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 307</b>	<b>204 777</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 404	-105 764
		<b>-118 404</b>	<b>-105 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 903</b>	<b>99 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>70 903</b>	<b>99 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>70 903</b>	<b>99 013</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	18 063 794	16 542 152
		<b>18 063 794</b>	<b>16 542 152</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 063 794</b>	<b>16 542 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		140 858	143 429
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 691	22 127
		<b>163 550</b>	<b>165 556</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 064 159	2 496 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 227 709</b>	<b>2 662 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 291 503</b>	<b>19 204 290</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 520 000	10 520 000
Inbetalda kapitaltillskott		9 750	9 750
Fond för yttre underhåll		425 000	350 000
		<b>10 954 750</b>	<b>10 879 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		565 324	541 311
Årets resultat		70 903	99 013
		<b>636 227</b>	<b>640 324</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 590 977</b>	<b>11 520 074</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 318 050	7 318 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 318 050</b>	<b>7 318 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		60 608	41 914
Aktuella skatteskulder		77 886	39 397
Övriga skulder		300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 682	284 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>382 476</b>	<b>366 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 291 503</b>	<b>19 204 290</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1 %
Tak	2,5 %
Entré- och lägenhetsdörrar	2,5 %
Relining stammar	4 %
Fönster	2,5 %
Sophus	20 %
El & belysning trapphus	10 %
Markanläggningar	2 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2012 genom en så kallad paketering, innebärande att föreningen förvärvade ett aktiebolag innehållande fastigheten. Fastigheten förvärvades då till säljarens bokförda värde, varvid aktierna i det förvärvade bolaget åsattes ett värde motsvarande skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och bedömt marknadsvärde. Fastigheten skiftades sedan ut till föreningen varvid värdet på fastigheten skrevs upp till marknadsvärdet och värdet på aktierna skrev ned till ett värde motsvarande aktiekapitalet. Redovisningsmässigt resulterade förfarandet i en förlust i resultaträkningen, medan det egna kapitalet förblev oförändrat genom att ett belopp motsvarande uppskrivningen av fastigheten lades i en uppskrivningsfond. Föreningen har från och med 2014 valt ett alternativt



redovisnings sätt enligt BFNAR 2003:3, RedU9, vilket innebär att beloppet i uppskrivningsfonden förs om till balanserat resultat. Den balanserade förlusten elimineras därmed. Det är styrelsens bedömning att denna redovisningsprincip ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Ett förvärv av fastighet enligt beskrivet förfaringssätt gör att fastighetens skattemässiga värde väsentligt understiger det redovisade värdet.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	609 756	609 756
Hyror bostäder	117 624	117 624
Hyror lokaler	4 200	3 300
Hyror garage och parkeringsplatser	45 910	49 190
	<b>777 490</b>	<b>779 870</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	23 223	36 632
Reparation och underhåll	15 409	24 635
Fastighetsel	14 402	20 212
Uppvärmning	108 848	120 988
Vatten/Avlopp	49 897	46 058
Renhållning	29 749	27 929
Fastighetsförsäkringar	19 633	18 494
Kabel-TV	30 509	29 778
	<b>291 670</b>	<b>324 726</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	39 489	38 397
Revisionsarvode	11 500	13 125
Administration enl. avtal	42 672	41 712
Övrigt	12 135	11 732
	<b>105 796</b>	<b>104 966</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 575 562	9 570 875
Inköp	1 777 158	4 687
Försäljningar/utrangeringar	-267 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 085 720</b>	<b>9 575 562</b>
Ingående avskrivningar	-938 065	-797 925
Försäljningar/utrangeringar	198 167	
Årets avskrivningar	-147 448	-140 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-887 346</b>	<b>-938 065</b>
Ingående uppskrivningar	2 796 476	2 826 581
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 105	-30 105
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 766 371</b>	<b>2 796 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 964 745</b>	<b>11 433 973</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 074 000	9 074 000
Taxeringsvärden mark	7 074 000	7 074 000
	<b>16 148 000</b>	<b>16 148 000</b>
Bokfört värde byggnader	12 964 745	11 433 973
Bokfört värde mark	4 707 984	4 707 984
	<b>17 672 729</b>	<b>16 141 957</b>

### Not 7 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	456 497	456 497
Årets anskaffning		0
Ingående ackumulerad avskrivning	-56 302	-47 172
Årets avskrivning	-9 130	-9 130
	<b>391 065</b>	<b>400 195</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	7 318 050	7 318 050
	<b>7 318 050</b>	<b>7 318 050</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

Jönköping 2021-06-15



Claes-Henric Arenblom  
Ordförande



Jonas Fischer



Charlott Karlsson



Anna Rudholm



Anna-Maria Arnström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-23



Peter Sandberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49  
Org.nr. 769619-2462

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49  
Org.nr. 769619-2462

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, förfalskning, 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**

### **Uttalande**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 för år 2020.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalande**

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 mitt uttalande.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

### **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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Jönköping den 23 juni 2021



Peter Sandberg  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far