

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Droskan 6 Jönköping**

769627-5754

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Droskan 6 Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Droskan 6 Jönköping, org. nr 769627-5754, har sitt säte i Jönköping och registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### *Föreningens byggnad*

Fastigheten består av bostadshus i tre våningar ovan mark plus källarplan och vind. Fastigheten är byggd 1941, ombyggd och totalrenoverad 2015. Byggnadsstommen är av betong och bjälklagen är av betong. Grunden är betong och taket har betongpannor. Fasaden är av puts. Fönster är två eller tre glas. Uppvärmning sker med fjärrvärme och ventilation genom självdrag. Kommunalt vatten och avlopp. På fastigheten finns också 7 st parkeringsplatser och 2 st garageplatser. Fastigheten är fullförsäkrad hos Dina Försäkringar. Föreningens hus innehåller 12 lägenheter fördelade på 853 kvm.

2 st 1 rum och kök  
9 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Bostadsrätterna upplåts löpande efter tillträdet.

#### *Fastighetens tekniska status*

Statusbesiktning är utförd 2015-05-01, vilken utgör en bilaga till föreningens ekonomiska plan. Det framgår av besiktningsprotokollet att fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande renovering och ombyggnation under våren 2015.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

· Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 30 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

· Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 50 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

#### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsförening.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Byggnaden har lägenheter på tre våningsplan. Alla lägenheter är utrustade med diskmaskin och mikro. Golvbeklädnaden består av trä, alla väggar i lägenheterna är målade och köksluckor har slät målad yta. Badrummen har kakel på väggarna och klinkers på golvet med golvvärme. Byggnaden har nio balkonger. Trapphusen har golvbeklädnad av betong och målade väggar.

### **Försäkringar**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar Göta. Medlemmar tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### **Beräknade kostnader och intäkter år 2022 (föreningens sjunde helår)**

Årsavgifter	713 509 kronor
Garage- parkerings- och övriga intäkter	74 326 kronor
<b>Summa beräknad årlig intäkt</b>	<b>787 835 kronor</b>
Räntekostnader	246 519 kronor
Avskrivningar (0,8%)	184 663 kronor
Avskrivningar markanläggning (5%)	23 875 kronor
Driftskostnader	247 756 kronor
Fastighetsavgift	14 520 kronor
Avsättning för underhåll	28 818 kronor
<b>Summa kostnader</b>	<b>746 151 kronor</b>

I denna beräkning omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,8 % av föreningens byggnadsvärde samt en avskrivning med 5 % av föreningens markanläggning.

### **Nyckeltal**

Anskaffningskostnad per kvm	41 204 kr
Belåning per kvm år 1	16 413 kr
Insats/Upplåtelseavgifter	24 982 kr
Driftskostnader per kvm år 1	260 kr
Årsavgift per kvm år 1	743 kr

## Väsentliga händelser under året och tidigare år

### Renoveringar och underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick och inga renoveringar finns planerade i dagsläget.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes den 20:e april. Krav på att utföras vart 6:e år.

### Ekonomi

Amortering görs kvartalsvis med totalt 1% per år av föreningens totala lån. Föreningens lån är bundna.

Under senhösten och vintern ökade kostnaderna för värme och el markant. Orsaken till detta är stigande energipriser på grund av geopolitiska händelser med påverkan på gas- och oljepriser.

I övrigt har mindre indexhöjningar skett på renhållning och den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgiften oförändrad under året.

### Föreningsfrågor

#### Föreningsstämma

Ordinäre föreningsstämma hölls 2021-04-25, varvid 9 st röstberättigade medlemmar deltog.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 14 medlemmar. Baserat på kontakt datum har 3 bostadsrätter under året överlåtit, antalet medlemmar är oförändrat.

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Styrelsen har sedan den konstituerande föreningsstämman och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenth Burenby	Ordförande och ledamot
Daniel Håkansson	Kassör och ledamot
Linus Ljung	Ledamot
Alicia Håkansson	Ledamot
Julius Holmgren	Ledamot
Jozo Glavas	Ledamot

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna var för sig.

<b>Flerårsöversikt (kk)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	575 853	572 912	589 782	601 170
Resultat efter finansiella poster	-140 693	-147 893	-104 140	-609 251
Soliditet (%)	58,7	58,7	58,3	58,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	18 000 000	3 310 000	30 000	-772 483	-147 893	<b>20 419 624</b>
Disposition av föregående års resultat:				-147 893	147 893	<b>0</b>
avsättning till yttre underhåll			10 000	-10 000		<b>0</b>
Årets resultat					-140 693	<b>-140 693</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 000 000</b>	<b>3 310 000</b>	<b>40 000</b>	<b>-930 376</b>	<b>-140 693</b>	<b>20 278 931</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-930 376
årets förlust	-140 693
	<b>-1 071 069</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	10 000
	-1 081 069
	<b>-1 071 069</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		540 732	544 462
Övriga intäkter		35 121	28 450
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>575 853</b>	<b>572 912</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-222 785	-197 387
Administrationsomkostnader		-62 687	-58 039
Avskrivningar av fastigheter		-209 519	-209 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-494 991</b>	<b>-464 945</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 862</b>	<b>107 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-221 555	-255 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 555</b>	<b>-255 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-140 693</b>	<b>-147 893</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-140 693</b>	<b>-147 893</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-140 693</b>	<b>-147 893</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 439 189	34 648 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 439 189</b>	<b>34 648 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 439 189</b>	<b>34 648 708</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 648	7 873
Övriga fordringar		500	3 257
Förutbetalda kostnader		16 468	15 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 616</b>	<b>26 842</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 735	114 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>55 735</b>	<b>114 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 351</b>	<b>140 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 522 540</b>	<b>34 789 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		21 310 000	21 310 000
Fond för yttre underhåll		40 000	30 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 350 000</b>	<b>21 340 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-930 376	-772 483
Årets resultat		-140 693	-147 893
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 071 069</b>	<b>-920 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 278 931</b>	<b>20 419 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	13 956 250	14 173 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 956 250</b>	<b>14 173 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	145 000	72 500
Leverantörsskulder		26 430	24 975
Skatteskulder		34 656	17 148
Övriga skulder		3 732	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 541	81 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 359</b>	<b>196 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 522 540</b>	<b>34 789 620</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Föreningens 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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 717 500	35 717 500
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 717 500</b>	<b>35 717 500</b>
Ingående avskrivningar	-1 068 792	-859 273
Årets avskrivningar	-209 519	-209 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 278 311</b>	<b>-1 068 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 439 189</b>	<b>34 648 708</b>

### Not 3 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>
SEB, 39356082	2,23	2024-03-28	4 601 250	4 746 250
SEB, 39356058	1,56	2022-10-28	5 000 000	5 000 000
SEB, 39356090	0,89	2023-10-28	4 000 000	4 000 000
SEB, 41307412	1,27	2026-11-28	500 000	500 000
			<b>14 101 250</b>	<b>14 246 250</b>

### Not 4 Ställda säkerheter

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

Jönköping 2022-

Kenth Burenby  
Ordförande

Julius Holmgren

Alicia Håkansson

Daniel Håkansson

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Droskan 6 Jönköping

769627-5754

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Droskan 6 Jönköping intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2022- . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping 2022-