



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Drotten 2 i Jönköping



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.

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 i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Drottens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 46,5 procent resterande andel ägs av Brf Postiljonen i Jönköping. Samfälligheten förvaltar gemensam gård, gemensamhetslokal och garage med 145st p-platser varav 69 platser är reserverade för föreningen.

##### Styrelsen

Jan Winberg	Ordförande
Eino Hjort af Ornäs	Ledamot
Jessica Berner	Ledamot
Robert Csiki	Ledamot
Veronika Johansson	Ledamot
Alem Muharemovic	Ledamot
Cliff Blomqvist	Suppleant
Safa Qvarnström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mats Lehtipalo

Ordinarie Extern

Adeco

### Valberedning

Joacim Sundh

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-07. Extra stämma med anledning av nyval av styrelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drotten 10	2016	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 2020 och består av 2 flerbostadshus.

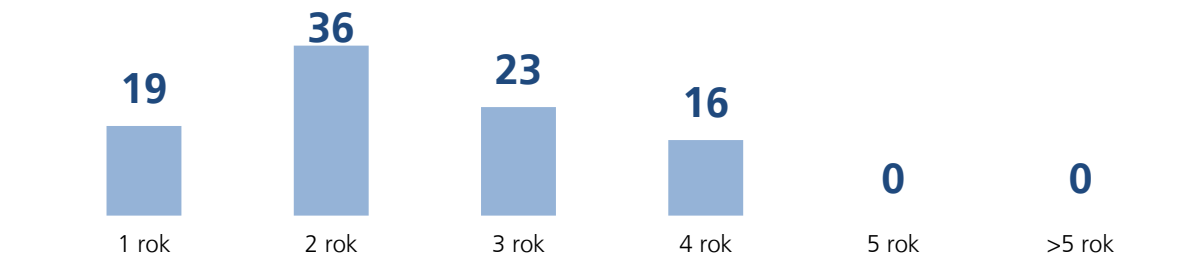
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 0 m<sup>2</sup>. Enligt upplåtelseavtalen är totalytan för bostäder 6 087 m<sup>2</sup>.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Cykelrum

Förråd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

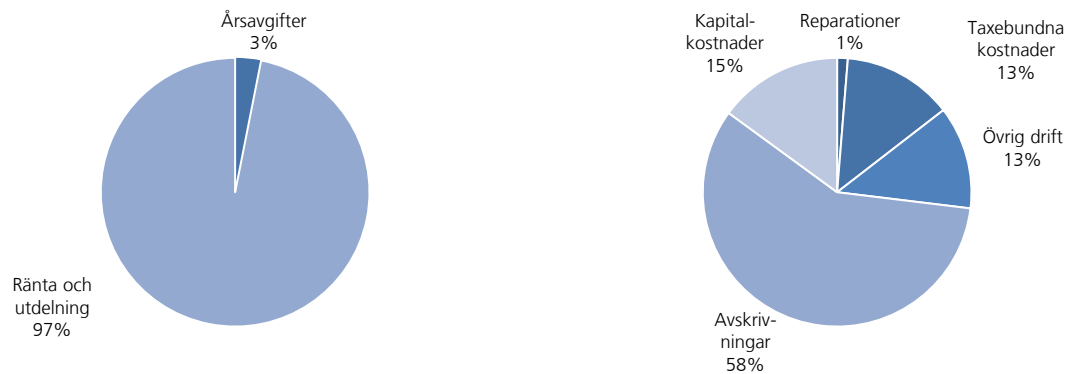
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning	Fastighetsservice AB
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hissar	Kone hissar AB

## Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust i år, detta på grund av höga avskrivningar. Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

### Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit emot avslutad entreprenad av huset med totalt 94 st lägenheter fördelade på 7 st trapphus. Inflyttning av dessa lägenheter skedde mellan 8 juni tom 3 juli.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st  
 Upplåtelser under året: 94 st  
 Överlåtelser under året: 37 st  
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
 Tillkommande medlemmar: 227  
 Avgående medlemmar: 68  
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	246
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 750
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70
Soliditet (%)	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 144
Nettoomsättning (tkr)	1 676

Ytuppgifter, 6 087 m<sup>2</sup> bostäder enligt upplåtelseavtal. Flerårsöversikten baseras på intäkter och kostnader från 1 augusti.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	214 160 000	203 162 000	0	10 998 000
Fond för yttre underhåll	240 200	240 200	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>214 400 200</b>	<b>203 402 200</b>	<b>0</b>	<b>10 998 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-240 200	-182 075	0	-58 125
Årets resultat	-1 144 298	-1 144 298	25 938	-25 938
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 384 498</b>	<b>-1 326 373</b>	<b>25 938</b>	<b>-84 063</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>213 015 702</b>	<b>202 075 827</b>	<b>25 938</b>	<b>10 913 937</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 144 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-58 125
byggare står för ansamlad förlust fram till 191231	58 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 384 498</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 384 498</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 676 111	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 961	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 702 072</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-676 125	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 048	-25 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 655 373	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 420 545</b>	<b>-25 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-718 473</b>	<b>-25 938</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 791 466	0
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-46 791 466	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 825	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 825</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 144 298</b>	<b>-25 938</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 144 298</b>	<b>-25 938</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	302 444 387	28 224 086
Pågående byggnation	Not 9	0	49 973 565
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>302 444 387</b>	<b>78 197 651</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	180 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>180 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>302 444 387</b>	<b>78 377 651</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 772	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 329 779	3 448 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 834	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 474 385</b>	<b>3 448 153</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		372	410 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>372</b>	<b>410 440</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 474 756</b>	<b>3 858 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 919 144</b>	<b>82 236 244</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 160 000	10 998 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	240 200	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 400 200</b>	<b>10 998 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-240 200	-58 125
Årets resultat		-1 144 298	-25 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 384 498</b>	<b>-84 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>213 015 702</b>	<b>10 913 937</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	89 335 584	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 335 584</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	450 600	0
Leverantörsskulder		186 109	968
Skatteskulder		328 000	164 000
Övriga skulder		10 683	69 592 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	592 466	1 564 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 567 858</b>	<b>71 322 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 919 144</b>	<b>82 236 244</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	100 år	0
Stomkomplett. för.	50 år	0
Stomkomplett. medl.	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Hissar	35 år	0
Luftbehandlingssystem.	30 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Fasader/balkonger	100 år	0
Fönster/dörrar, port	60 år	0
Yttertak	60 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	1 498 198	0
	Hyror förråd	3 000	0
	Bredbandsintäkter	84 100	0
	Elintäkter	7 224	0
	Elintäkter moms	70 357	0
	Gästlägenhet	13 250	0
	Öresutjämnning	-17	0
		<b>1 676 111</b>	<b>0</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter*	25 961	0
		<b>25 961</b>	<b>0</b>

\*Övriga intäkter avser avsättning till fond enligt slutavräkning.

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 114	0
	Fastighetsskötsel beställning	11 076	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 981	0
	Serviceavtal	50 936	0
		<b>118 107</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	3 888	0
	VVS	2 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	28 034	0
		<b>34 735</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	106 784	0
	Värme	130 655	0
	Vatten	75 251	0
	Sophämtning/renhållning	62 311	0
		<b>375 002</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 541	0
	Bredband	128 740	0
		<b>148 281</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>676 125</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	5 207	0
	Hysesförluster	102	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 438	25 938
	Förvaltningsarvode	21 875	0
	Administration	14 868	0
	Korttidsinventarier	18 189	0
	Konsultarvode	16 369	0
		<b>89 048</b>	<b>25 938</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	280 298	0
	Yttertak K3	79 880	0
	Fasader/balkonger K3	66 965	0
	Fönster/dörrar och portar K3	99 051	0
	Stomkomplettering förening K3	153 064	0
	Stomkomplettering medlem K3	286 994	0
	Stamledningar VA K3	95 665	0
	Värmesystem K3	124 364	0
	Luftbehandlingssystem K3	175 210	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	162 630	0
	Hissar K3	54 720	0
	Utemiljö allmänt K3	76 532	0
		<b>1 655 373</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	28 224 086	0	
	Nyanskaffningar	275 875 674	28 224 086	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>304 099 760</b>	<b>28 224 086</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 655 373	0	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 655 373</b>	<b>0</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>302 444 387</b>	<b>28 224 086</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	74 504 440	28 224 086	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	0	
		<b>41 000 000</b>	<b>0</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	41 000 000	0	
		<b>41 000 000</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	0	49 973 565	
		<b>0</b>	<b>49 973 565</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Andelar i Koncernföretag	0	0	180 000
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Klientmedel hos SBC	1 155 437	0	
	Fordringar	11 936	0	
	Avräkning byggare	162 406	0	
	Avräkning övrigt	0	3 448 153	
		<b>1 329 779</b>	<b>3 448 153</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	19 541	0	
	Vatten	16 184	0	
	Upplupna elintäkter	51 100	0	
	Upplupen kreditfaktura bredband	36 008	0	
		<b>122 833</b>	<b>0</b>	

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	240 200	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>240 200</b>	<b>0</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Danske Bank	1,050 %	29 964 900	0	2022-08-31
	Danske Bank	0,950 %	29 856 384	0	2023-08-31
	Danske Bank	1,400 %	29 964 900	0	2025-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>89 786 184</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-450 600	0	
			<b>89 335 584</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 533 184 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	174 000 000	0

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Extern revisor	25 000	0
	Ränta	88 119	1 184 935
	Avgifter och hyror	340 104	0
	El	25 321	0
	Värme	51 974	0
	Sopor	1 948	0
	Planarvode	60 000	380 000
		<b>592 466</b>	<b>1 564 935</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÖNKÖPING den 2015 2021



Jan Winberg  
Ordförande



Jessica Berner  
Ledamot



Robert Csiki  
Ledamot



Eino Hjort af Ornäs  
Ledamot

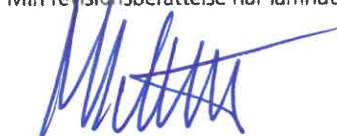


Veronika Johansson  
Ledamot



Alem Muharemovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021



Mats Lehtipalo  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping  
Org.nr. 769629-7063

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drotten 2 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 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 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 Drotten 2 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### **Revisorers 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2021

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)