

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5

716403-4071

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5, 716403-4071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5 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 1985-11-20. Föreningen har sitt säte i Huskvarna.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rosenberg 11 i Huskvarna som består av en hyreshusenhet som uppfördes 1986, och två småhusenheter som uppfördes 1929. Fastigheten består av 19 lägenheter.

Adresser: Drottninggatan 8 A-D, Kungsgatan 15-19 (ojämna nummer), Rosenbergsgatan 20 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
11	2	á 64-79
5	3	á 72-92
2	4	á 113-135
1	5	á 161
19		

Total bostadsyta är ca 1 617 m².

Bilplatser

I föreningen finns 19 parkeringsplatser.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Överlåtelser

19 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam boulebana som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 11 april 2019

Tobias Stockhaus	Styrelseordförande
Jan Hubbe	Ledamot
Annika Junehed	Ledamot
Hans Petersson	Ledamot
Karin Schöier	Suppleant

Under året har det hållits 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Jonas Cohen och Alexander Milic. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Målning av Kungsgatan 15 och södergaveln på Drottninggatan 8.
Ny balkong Kungsgatan 17.
Bytt staket runt föreningen.
Fått upp belysning i passagen vid Kungsgatan 15.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -306 329 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	522 670	2 332 320	704 926	-11 465	3 548 450
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-11 465	41 255	
Underhållsfond, avsättning		29 790	-29 790	-29 790	
Årets resultat				-306 329	-306 329
Belopp vid årets slut	522 670	2 362 110	663 671	-306 329	3 242 121

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	991 020	992 220	987 138	984 660
Resultat efter finansiella poster	-306 329	-11 465	191 831	119 487
Soliditet, %	34,3	36,2	35,9	34,6
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	600	600	600	600
Lån, kr/m ²	3 743	3 782	3 836	3 861
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,29	1,30	1,58
Driftskostnad, kr/m ²	259	248	228	212
Kassalikviditet, %	297	447	366	275

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	663 671
årets resultat	-306 329
Totalt	357 342

Avsättning till fond för yttre underhåll	29 790
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	458 000
balanseras i ny räkning	-130 448
Summa	357 342

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	991 045	992 220
Övriga intäkter (vidarefakturerade kostnader)		7 872	2 375
Summa rörelseintäkter		998 917	994 595
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 005 009	-740 013
Administrationskostnader	4	-63 736	-58 964
Löner och ersättningar	5	-43 371	-14 855
Avskrivningar av byggnader	6	-113 565	-113 565
Summa rörelsekostnader		-1 225 681	-927 397
Rörelseresultat		-226 764	67 198
Finansiella poster			
Räntekostnader		-79 565	-78 663
Summa finansiella poster		-79 565	-78 663
Resultat efter finansiella poster		-306 329	-11 465
Årets resultat		-306 329	-11 465

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 831 392	8 944 957
Summa materiella anläggningstillgångar		8 831 392	8 944 957
Summa anläggningstillgångar		8 831 392	8 944 957
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	-
Övriga fordringar		4 928	6 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 721	18 628
Summa kortfristiga fordringar		24 812	24 630
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 143	844 692
Summa kassa och bank		591 143	844 692
Summa omsättningstillgångar		615 955	869 322
SUMMA TILLGÅNGAR		9 447 347	9 814 279

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		522 670	522 670
Fond yttre underhåll		2 362 110	2 332 320
Summa bundet eget kapital		2 884 780	2 854 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		663 671	704 926
Årets resultat		-306 329	-11 465
Summa fritt eget kapital		357 342	693 461
Summa eget kapital		3 242 122	3 548 451
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 991 598	6 071 250
Summa långfristiga skulder		5 991 598	6 071 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	60 652	45 000
Leverantörsskulder		33 558	38 837
Övriga skulder		6 521	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 896	110 741
Summa kortfristiga skulder		213 627	194 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 447 347	9 814 279

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100

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 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
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	970 620	970 620
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	20 425	21 600
Summa avgifter och hyror	991 045	992 220

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	13 655	12 548
Värme	156 863	165 434
Vatten	50 995	44 881
Renhållning	26 201	26 157
Försäkring	35 410	31 345
Kabel-TV	74 514	74 193
Förbrukningsmaterial	3 852	26 901
Fastighetsskötsel entreprenad	56 297	19 568
Övriga fastighetskostnader	536	
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>418 323</i>	<i>401 027</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	91 933	303 307
Långsiktigt underhåll	458 000	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>549 933</i>	<i>303 307</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>36 753</i>	<i>35 679</i>
Summa fastighetskostnader	1 005 009	740 013

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	39 458	37 968
Revision	8 625	8 125
Övriga förvaltningskostnader	15 653	12 871
Summa	63 736	58 964

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Löner fastighetsskötsel	23 750	-
Arbetsgivaravgifter	7 621	2 855
Summa	43 371	14 855

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	9 929 888	9 929 888
Mark	1 109 000	1 109 000
Summa anskaffningsvärden	11 038 888	11 038 888
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 093 931	-1 980 366
Årets avskrivning byggnad	-113 565	-113 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 207 496	-2 093 931
Planenligt restvärde vid årets slut	8 831 392	8 944 957
Taxeringsvärden		
Byggnader	14 330 000	10 730 000
Mark	6 258 000	3 582 000
Summa taxeringsvärden	20 588 000	14 312 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t o m	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,23%	2024-12-30	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	1,16%	2023-12-30	2 425 000	2 456 250
Stadshypotek	1,33%	2022-01-30	1 687 250	1 700 000
			6 052 250	6 116 250

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 748 990	5 891 250
--	-----------	-----------

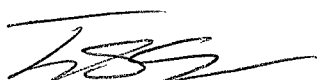
Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastigheten Rosenborg 11	9 368 000	9 368 000
Summa ställda säkerheter	9 368 000	9 368 000

Underskrifter

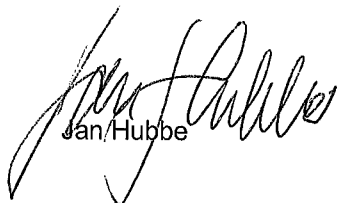
Jönköping 2020-03-12



Tobias Stockhaus



Annika Junehed

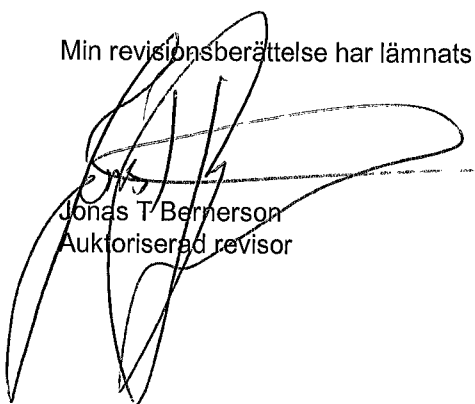


Jan Hubbe



Hans Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-16



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5
Org.nr. 716403-4071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5 för år 2019

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 2019 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 på fel

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenberg 5 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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, 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 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 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.

Jönköping den 16 mars 2020

Jonas T. Berner
Auktoriserad revisor

