

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fläkten nr 1

726000-0554

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fläkten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheter samt upplåter bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt i föreningens lokaler.

Föreningen äger fastigheten Nötskrikan 9 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Total bostadsyta uppgår till 2 034m²

Fastighetens taxeringsvärde är 20 090 000.-

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 446	1 446	1 446	1 446	1 405
Resultat efter finansiella poster	-213	59	119	107	-5
Balansomslutning	12 922	13 255	11 397	11 402	11 388
Soliditet (%)	8,09	9,50	10,53	9,48	8,55
Kassalikviditet (%)	220,69	229,85	136,74	94,94	56,27
Driftskostnader, kr/kvm	386	273	295	293	289
Ränta kr/kvm	141	148	191	193	202
Lån, kr/kvm	5 598	5 675	4 772	4 820	4 869
Underhållsfond, kr/kvm	60	48	36	24	12
Hyra bostäder, kr/kvm	653	653	653	653	635

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 730	150 709	97 280	877 499	58 564	1 258 782
Disposition av föregående års resultat:				58 564	-58 564	0
Underhållsfond			24 320	-24 320		0
Årets resultat					-213 894	-213 894
Belopp vid årets utgång	74 730	150 709	121 600	911 743	-213 894	1 044 888

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	911 743
årets förlust	-213 894
	697 849
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	23 240
i ny räkning överföres	674 609
	697 849

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	1 445 603 1 445 603	1 445 823 1 445 823
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-785 031	-554 467
Reparation och underhåll		-196 495	-43 090
Övriga kostnader		-97 282	-103 496
Personalkostnader		-37 270	-36 676
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 254	-256 261
Övriga rörelsekostnader		0	-92 117
		-1 372 332	-1 086 107
Rörelseresultat		73 271	359 716
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 165	-301 194
		-287 165	-301 153
Resultat efter finansiella poster		-213 894	58 563
Resultat före skatt		-213 894	58 563
Årets resultat		-213 894	58 564

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

11 538 743

11 780 893

Inventarier, verktyg och installationer

5

31 460

45 564

11 570 203

11 826 457

Summa anläggningstillgångar

11 570 203

11 826 457

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

8 033

30 103

Aktuella skattefordringar

27 165

27 957

Övriga fordringar

7 377

40

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 322

53 876

98 897

111 976

Kassa och bank

1 252 412

1 316 786

Summa omsättningstillgångar

1 351 309

1 428 762

SUMMA TILLGÅNGAR

12 921 512

13 255 219

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 730

74 730

Reservfond

150 709

150 709

Fond för yttre underhåll

121 600

97 280

347 039

322 719

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

911 743

877 499

Årets resultat

-213 894

58 564

697 849

936 063

Summa eget kapital

1 044 888

1 258 782

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

11 264 322

11 374 818

Summa långfristiga skulder

11 264 322

11 374 818

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

122 996

168 036

Förskott från kunder

104 146

143 757

Leverantörsskulder

113 937

62 713

Övriga skulder

145 929

145 487

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

125 294

101 626

Summa kortfristiga skulder

612 302

621 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 921 512

13 255 219

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

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:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Intäkter

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemshyror	1 327 107	1 329 744
Lokalhyror	69 816	69 816
Parkering och garage	16 450	16 440
Städavgifter	12 960	12 960
Kabel-TV avgifter	16 800	16 800
Övriga intäkter	2 470	63
	1 445 603	1 445 823

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Värme och el	177 140	144 066
Vatten och avlopp	75 226	59 900
Städning och renhållning	215 540	158 261
Kabel- och TV avgifter	50 310	49 520
Redovisning och revision	206 225	90 808
Försäkring	53 382	46 973
Övriga fastighetskostnader	7 208	4 939
	785 031	554 467

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 583 914	13 131 309
Inköp	0	1 584 200
Försäljningar/utrangeringar	0	-131 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 583 914	14 583 914
Ingående avskrivningar	-2 803 021	-2 600 347
Försäljningar/utrangeringar	0	24 478
Årets avskrivningar	-242 150	-227 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 045 171	-2 803 021
Utgående redovisat värde	11 538 743	11 780 893

✓

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 292	273 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 292	273 292
Ingående avskrivningar	-227 728	-213 619
Årets avskrivningar	-14 104	-14 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 832	-227 728
Utgående redovisat värde	31 460	45 564

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år		
Handelsbanken	10 792 178	10 897 714
	10 792 178	10 897 714

Not 7 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 156 700	12 156 700
	12 156 700	12 156 700

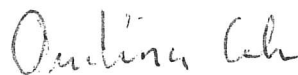
Not 9 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Jönköping den 8 april 2019



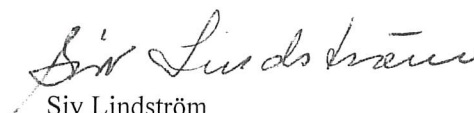
Hans Karlsson
Ordförande



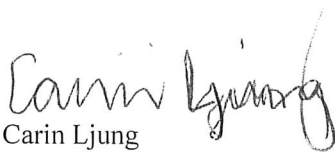
Ondina Cah



Christer Fransson



Siv Lindström



Carin Ljung

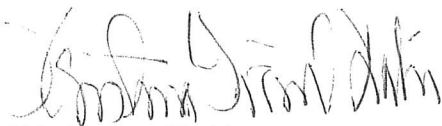


Karl Martin Svensson



Erik Unosson

Min revisionsberättelse har lämnats 24 april 2019



Kristina Svärd Lahi
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fläkten nr 1
Org.nr. 726000-0554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fläkten nr 1 för år 2018.

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 2018 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 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, 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 Fläkten nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 24/4 2019

Kristina Svärd Lahi

Auktoriserad revisor

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	911 743
årets förlust	-213 894
	697 849
disponeras så att	34 380
i ny räkning överföres	697 849
	697 849

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