

ORIGINAL

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Fursten

Org.nr: 726000-4846

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsföreningen Fursten
Org. nr. 726000-4846

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Fursten Östra 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av 42 lägenheter samt två mindre lokaler. Adresser: Mellangatan 53 och Rosenlundsgatan 4 i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Rok	Yta, m2
12	1 rum och kokvrå	28-31
3	1 rum och kök	52-54
17	2 rum och kök	62-65
10	3 rum och kök	62-69

Total bostadsyta är ca 2 204 m2 och total lokalyta är 234 m2.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Diverse reparations- och målningsarbeten
- Relining under hus Rosenlundsgatan 4 (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- OVK

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Åtgärder efter OVK
- Genomgång värmesystem

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 478 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabeltv, Telia

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2019-05-27 På stämman deltog 21 medlemmar varav 19 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar varav 42 röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mico Glavas	ordförande
Björn Ekholm	ledamot
Carita Lindholm	ledamot
Peter Sjöde	ledamot
Amanda Simmeborn	ledamot
Willy Westerberg	suppleant
Mariana Lesic	suppleant
Carl Segersson	suppleant
Carola Tärnbring	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mico Glavas och Carita Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Jonas T Bernerson, auktoriserad revisor med Sandra Hvitman som suppleant.

Valberedning har varit Björn Ekholm och Christian Johannesson. *h*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 079	900	1062	1 065	1 065
Res. efter finansiella poster, tkr	-177	-684	-145	-217	-173
Soliditet, %	32%	35%	44%	45%	45%
Balansomslutning, tkr	3 954	4 171	4 868	5 081	5 495
Eget kapital, tkr	1 267	1 444	2 128	2 273	2 491
Taxeringsvärde, tkr	28 199	20 200	20 200	20 200	17 986
- varav byggnad, tkr	15 800	13 800	13 800	13 800	12 786
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	478*	394*	465	465	465
Långfristig Bankskuld kr/m ²	948	973	1 022	1 047	1071
Belåningsgrad, %	9%	12 %	12%	12%	14%
(lång.frist.bankskuld/taxvärde)					

*Ink. övriga tillägg.

*Två avgiftsfria månader under 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 183	1 492 714	595 049	-683 637
Vinstdisp enl. stämmobeslut				
Reservering till yttre underhåll -18		20 000		-20 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -18		-346 501		346 501
Överföring till balans. Resultat			-357 136	357 136
Årets resultat				-176 980
Belopp vid årets slut	40 183	1 166 213	237 913	-176 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	237 913
Årets resultat	<u>-176 980</u>
	60 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	20 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	- 13 324
Balanserat resultat	<u>54 257</u>
	60 933

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 172 889 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 079 073	900 097
Summa rörelsens intäkter		1 079 073	900 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-758 381	-716 347
Periodiskt underhåll	Not 3	-13 324	-346 501
Övriga externa kostnader	Not 4	-9 000	-9 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-137 185	-166 406
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-305 884	-305 884
Summa rörelsens kostnader		-1 223 775	-1 544 138
Rörelseresultat		-144 702	-644 041
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 278	-39 596
Summa finansiella poster		-32 278	-39 596
Årets resultat	Not 7	-176 980	-683 637

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

3 526 494

3 832 378

Mark

26 630

26 630

3 553 124

3 859 008

Summa anläggningstillgångar

3 553 124

3 859 008

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 163

0

Övriga fordringar

Not 9

2 602

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

31 271

20 741

35 036

20 747

Kassa och bank

Bankkonton

365 464

291 603

365 464

291 603

Summa omsättningstillgångar

400 500

312 350

Summa tillgångar**3 953 624****4 171 358**

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

40 183

40 183

Fond för yttre underhåll

1 166 213

1 492 714

1 206 396

1 532 897

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

237 913

595 049

Årets resultat

-176 980

-683 637

60 933

-88 588

Summa eget kapital

1 267 329

1 444 309

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 311 767

2 371 767

2 311 767

2 371 767

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

60 000

60 000

Leverantörsskulder

78 557

19 392

Skatteskulder

4 658

3 857

Fond för inre underhåll

84 790

81 543

Övriga skulder

Not 12

16 222

15 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

130 301

174 629

374 527

355 282

Summa skulder

2 686 294

2 727 049

Summa eget kapital och skulder**3 953 624****4 171 358**

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
3,7

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	387 432	323 478
	Hyror	40 536	41 478
	Övriga intäkter	657 212	544 836
	Bruttoomsättning	1 085 180	909 792
	Avsatt till inre fond	-6 107	-9 695
		1 079 073	900 097
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	6 051	40 763
	Reparationer	24 076	1 318
	El	41 172	35 644
	Uppvärmning	246 454	254 662
	Vatten	119 238	105 782
	Sophämtning	68 280	63 138
	Kabel-TV, internet	19 848	20 894
	Fastighetsförsäkring	18 895	27 386
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 136	57 230
	Förvaltningsarvoden	93 898	66 113
	Övriga driftskostnader	58 333	43 418
		758 381	716 347
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	13 324	346 501
		13 324	346 501
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BDO	9 000	9 000
		9 000	9 000

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	54 568	51 830
	Löner och andra ersättningar	49 974	73 925
	Sociala kostnader	32 643	40 650
		137 185	166 406
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	305 884	305 884
		305 884	305 884
Not 7	Årets resultat		
	Resultatförändring efter disposition av underhåll		
	Årets resultat	-176 980	-683 637
	Reservering till fond för yttre underhåll	-20 000	-20 000
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	13 324	346 501
	Resultat efter fondförändring	-183 656	-357 136 <i>h</i>

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2134

2014

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 131 760

8 131 760

8 131 760

8 131 760

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-4 299 382

3 993 498

-305 884

-305 884

-4 605 266

-4 299 382

Utgående bokfört värde**3 526 494****3 832 378**

Taxeringsvärde för Jönköping Järnbäraren 1

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

15 800 000

13 800 000

199 000

0

15 999 000

13 800 000

Mark - bostäder

12 200 000

6 400 000

12 200 000

6 400 000

Taxeringsvärde totalt

28 199 000

20 200 000

Not 9 Övriga fordringarSkattekonto
Övriga fordringar

228

6

2 374

0

2 602**6****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 271

20 741

31 271**20 741****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37711713	0,68%	2020-12-28	785 982	12 000
SE-Banken Bolån	37711748	1,76%	2023-02-28	837 500	24 000
SE-Banken Bolån	37711756	1,39%	2021-02-28	748 285	24 000
				2 371 767	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 311 767

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 071 767

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

60 000**60 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

2 908 000

2 908 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulderKällskatt
Arbetsgivaravgifter

8 438

9 161

7 784

6 700

16 222**15 861****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

269

6 317

50 203

94 766

79 829

73 546

130 301**174 629**

Noter

2019-12-31

2018-12-31

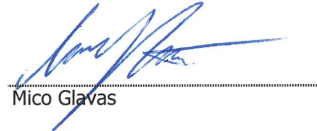
Jönköping 5 / 4 2020


Amanda Simmeborn

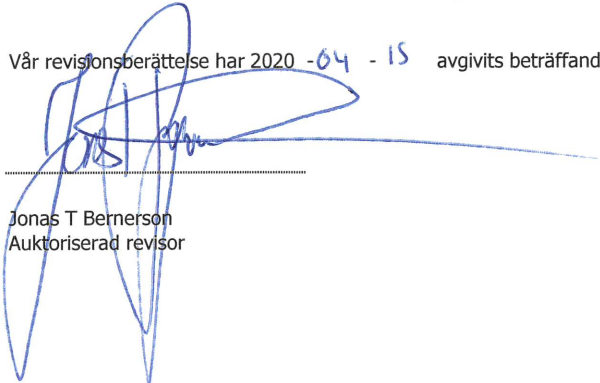

Björn Ekblom


Carita Lindholm


Peter Sjöde


Mico Glavas

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fursten
Org.nr. 726000-4846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fursten 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 Brf Fursten 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 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 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 överträdelse 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 15 april 2020

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

