

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fursten

Org.nr: 726000-4846

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fursten

Org. nr. 726000-4846

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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	Rök	Yta, m ²
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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Relining under hus Rosenlundsgatan 4. I övrigt har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Flera åtgärder har diskuterats som förslag, men inget beslut har tagits.

Ekonomi

Under 2018 genomfördes två avgiftsfria månader. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 465 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning from. 2018-09-01
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabeltv, Telia

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2018-05-22 På stämman deltog 15 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar varav 42 röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mikael Nilsson	ordförande
Mico Glavas	ledamot
Carita Lindholm	ledamot
Peter Sjöde	ledamot
Willy Westerberg	ledamot

Amanda Simmeborn	suppleant
------------------	-----------

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

Styrelsen har under året hållit 7 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.)

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	900	1062	1 065	1 065
Res. efter finansiella poster, tkr	-684	-145	-217	-173
Soliditet, %	35%	44%	45%	45%
Balansomslutning, tkr	4 171	4 868	5 081	5 495
Eget kapital, tkr	1 444	2 128	2 273	2 491
Taxeringsvärde, tkr	20 200	20 200	20 200	17 986
- varav byggnad, tkr	13 800	13 800	13 800	12 786
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	394*	465	465	465
Långfristig Bankskuld kr/m ²	997	1 022	1 047	1071
Belåningsgrad, %	12 %	12%	12%	14%

(lång.frist.bankskuld/taxvärde)

*Två avgiftsfria månader under 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 183	1 472 714	760 496	-145 447
Vinstdisp enl. stämmobeslut				
Reservering till yttre underhåll -17		20 000		-20 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -17		0		0
Överföring till balans. Resultat			-165 447	165 447
Årets resultat				-683 637
Belopp vid årets slut	40 183	1 492 714	595 049	-683 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	595 049
Årets resultat	-683 637
	-88 588

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	20 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	- 346 501
Balanserat resultat	<u>237 913</u>
	-88 588

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 166 213 kr.

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	900 097	1 062 015
Summa rörelsens intäkter		900 097	1 062 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-716 347	-707 806
Periodiskt underhåll	Not 3	-346 501	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-9 000	-7 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-166 406	-173 135
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-305 884	-305 884
Summa rörelsens kostnader		-1 544 138	-1 194 575
Rörelseresultat		-644 041	-132 560
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 596	-12 887
Summa finansiella poster		-39 596	-12 887
Årets resultat	Not 7	-683 637	-145 447

Balansräkning**2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

3 832 378

4 138 262

Mark

26 630

26 630

3 859 008

4 164 892

Summa anläggningstillgångar

3 859 008

4 164 892

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

6

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

20 741

4 611

20 747

4 611

Kassa och bank

Kassa och bank

291 603

698 488

291 603

698 488

Summa omsättningstillgångar

312 350

703 099

Summa tillgångar**4 171 358****4 867 991** h

Balansräkning**2018-12-31 2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

40 183

40 183

Fond för yttre underhåll

1 492 714

1 472 714

1 532 897

1 512 897

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

595 049

760 496

Årets resultat

-683 637

-145 447

-88 588

615 049

Summa eget kapital

1 444 309

2 127 946

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

2 371 767

2 431 767

2 371 767

2 431 767

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

60 000

60 000

Leverantörsskulder

19 392

36 851

Skatteskulder

3 857

5 519

Fond för inre underhåll

81 543

77 440

Övriga skulder

Not 11

25 893

17 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

164 597

110 486

355 282

308 278

Summa skulder

2 727 049

2 740 045

Summa eget kapital och skulder**4 171 358****4 867 991**

Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis utifrån föreningens budget.

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 1 337 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Särskilda upplysningar

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare under 2018. Därav redovisas vissa belopp i resultat- och balansräkning under andra poster jämfört med föregående år. Nettoresultatet har inte påverkats.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	323 478	389 415
	Hyror	41 478	41 928
	Övriga intäkter	544 836	636 777
	Bruttoomsättning	909 792	1 068 120
	Avsatt till inre fond	-9 695	-6 105
		900 097	1 062 015

*Föreningen har haft två avgiftsfria månader under 2018.

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	40 763	104 374
	Reparationer	1 318	5 245
	El	35 644	36 611
	Uppvärmning	254 662	223 121
	Vatten	105 782	94 549
	Sophämtning	63 138	48 102
	Kabel-TV, Internet	20 894	24 299
	Fastighetsförsäkring	27 386	20 182
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 230	57 230
	Förvaltningsarvoden, administrativ	66 113	54 972
	Övriga driftskostnader	43 418	39 121
		716 347	707 806

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	346 501	0
		346 501	0

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor -BDO	9 000	7 750
		9 000	7 750
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	51 830	53 125
	Lön städning	6 637	7 275
	Lön yttre underhåll	27 802	30 038
	Lön fastighetsskötsel	32 326	30 375
	Löner och andra ersättningar	7 160	9 586
	Sociala kostnader	40 651	42 338
		166 406	172 737
	Totalt	166 406	173 135
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	305 884	305 884
		305 884	305 884
Not 7	Årets Resultat		
	Resultatförändring efter disposition av underhåll		
	Årets resultat	-683 637	-145 447
	Reservering till fond för yttre underhåll	-20 000	-20 000
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	346 501	
	Resultat efter fondförändring	-357 136	-165 447

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 131 760	8 131 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 131 760	8 131 760

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 993 498	-3 687 614
Årets avskrivningar	-305 884	-305 884
Utgående avskrivningar	-4 299 382	-3 993 498

Utgående bokfört värde **3 832 378** **4 138 262**

Taxeringsvärde för Fursten Östra 1

Byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
	6 400 000	6 400 000

Taxeringsvärde totalt 20 200 000 20 200 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 741	4 611
	20 741	4 611

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37711713	1,36%	2019-12-28	797 982	12 000
SE-Banken Bolån	37711748	1,76%	2023-02-28	861 500	24 000
SE-Banken Bolån	37711756	1,39%	2021-02-28	772 285	24 000
				2 431 767	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 371 767**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 131 767

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 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 161	0
Arbetsgivaravgifter	6 700	0
Övriga kortfristiga skulder	10 031	17 982
	25 892	17 982

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 317	0
Övriga upplupna kostnader	84 734	0
Förutbetalda hyror och avgifter	73 546	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	110 486
	164 597	110 486

Noter

Jönköping 15/4 2019

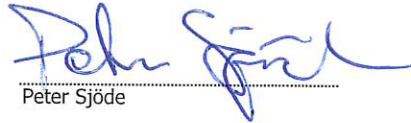
2018-12-31

2017-12-31


Mikael Nilsson

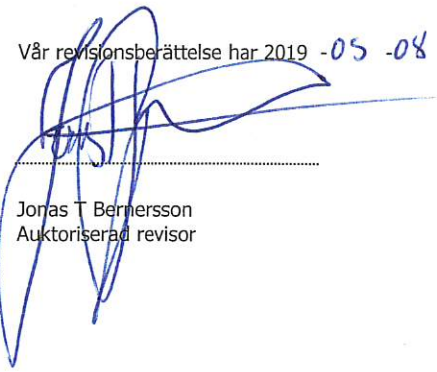

Carita Lindholm


Mico Glavas


Peter Sjöde


Willy Westerberg

Vår revisionsberättelse har 2019 -05 -08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jonas T. Bernersson
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 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 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. Risker 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 2018 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 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 8 maj 2019

Jonas T Bernersön
Auktoriserad revisor