

Bostadsrättsföreningen Väster

Organisationsnummer 726000-2634

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för bostadsrättsförening Väster, Jönköpings kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes år 1929, ligger i Jönköpings kommun och har beteckningen Läraren 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 8 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 570 kvm.

Lägenhetsfördelning:	Lägenhetsandelar (totalt 57 andelar)
1 st 1 rum och kök om 40 kvm	4
3 st 2 rum och kök om 60 kvm	6
1 st 3 rum och kök om 70 kvm	7
1 st 3 rum och kök om 80 kvm	8
2 st 4 rum och kök om 100 kvm	10

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har för närvarande inget känt behov av mer omfattande tekniskt underhåll. Fastigheten befinner sig i ett allmänt gott skick sedan en omfattande renovering av stammar och badrum genomfördes 2001. Under år 2007 har ytterdörrar till fastigheten bytts ut, dörrar till respektive lägenhet, källare samt vind. Vid dörrbytet målades väggar och tak om i trapphusen samt delar av ytterfasaden. 2010 renoverades källarplanet, målning av alla ytor, klinkerläggning samt ny avfuktningsanläggning i torkrum. 2017 gjordes en omfattande renovering av innergården. Nya dagvattenledningar och brunnar installerades. Ny gatsten lades i porten och i gångarna till entredörrar. Ny plattläggning vid uteplats samt kantsten runt gräsmattan anlades. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av byggnadsvärdet.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning utförs av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 8 (8) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Nyhets/informationsbrev

Information till samtliga medlemmar delas primärt med e-post. Skriftlig information delas ut vid behov.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma/årsmöte 2019-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Wennerfors	Ledamot	Ordförande
Jerry Olsson	Ledamot	Sekreterare
Simon Stråth	Ledamot	Kassör
Julia Dahlqvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, minst två i förening.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 1450 kr.

2018 års arvode betalades ut under 2019 då 2018 års arvode inte betalades ut innan årsskiftet 18/19.

Revisorer

Liselotte Munther
Erik Boström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28

Föreningen investerade i en ny tvättmaskin. Nya armaturer för belysning i porten samt "Privat" skyltar.

Taxeringsvärdet för fastigheten har ökat till 8 261 000 från tidigare 5 905 000.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

Låga räntorna på föreningens lån samt endast mindre kostnader för underhåll gör att årets resultat uppgår till +42 489,20 kr. (Föregående år +71 106,20 kr)

Kommunal fastighetsavgift / Fastighetsskatt

För kalenderåret 2020 är den preliminära fastighetsskatten beräknad till 23 244 kr.

Budget /planer för nästa år

Under 2020 planerar föreningen att byt ut cirkulationspumpen för värmesystemet till en ny mer modern modell för att kunna tecka serviceavtal med Jönköpings Energi.

Förbättring av golv och färg på balkongen över uppgång A.

Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

Nyckeltal

	2019	2018
Nettoomsättning kr	278 772	278 772
Resultat kr	42 489	71 106
Fond för yttre underhåll kr	1 908	1 908
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta kr	489	489
Lån per kvm bostadsyta kr	3 239	3 280
Genomsnittlig skuldränta %	1,73%	1,73%
Taxeringsvärde kr	8 261 000	5 905 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	89 377
Årets resultat	42 489
Återstår till föreningens förfogande	131 866

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	<u>131 866</u>
--	----------------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Nettoomsättning			
Årsavgifter		278 772	278 772
Övriga intäkter			
Summa nettoomsättning		278 772	278 772
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-11 400	-3 402
Driftskostnader			
Vatten samt sophantering		-31 373	-30 444
El fastighet		-20 541	-15 779
Fjärrvärme		-57 577	-60 365
Övriga kostnader		-48 918	-30 972
Fastighetskatt		-10 696	-10 520
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-180 505	-151 482
Avskrivning för materiella anläggningstillgångar	3	-23 400	-23 400
Resultat före finansiella poster		74 867	103 890
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-32 378	-32 784
Övriga ränteintäkter för skatt/avgift		0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-32 378	-32 784
Resultat efter finansiella poster		42 489	71 106
Avsättning till yttre fond	2	0	0
Uttag från yttre fond		0	0
Årets resultat		42 489	71 106

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>2 130 587</u>	<u>2 153 987</u>
Summa anläggningstillgångar		2 130 587	2 153 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2917	1739
Kassa och bank		<u>252 691</u>	<u>211 393</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>255 608</u>	<u>213 132</u>
Summa tillgångar		2 386 195	2 367 119

Eget kapital och skulder

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		-406 198	-406 198
Fond för yttre underhåll		<u>-1 908</u>	<u>-1 908</u>
Summa bundet eget kapital		-408 106	-408 106
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-89 377	-18 271
Årets resultat		<u>-42 489</u>	<u>-71 106</u>
Summa eget kapital		-539 972	-497 483
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>-1 846 275</u>	<u>-1 869 675</u>
Summa långfristiga skulder		-1 846 275	-1 869 675
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4		
Leverantörsskulder			
Skatteskulder		52	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>52</u>	<u>39</u>
Summa eget kapital och skulder		-2 386 195	-2 367 119
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		1 893 075	1 893 075
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Västers årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarna redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av med samma belopp som amortering av lån till kreditinstitut. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Not 2 Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond sker årligen i enlighet med stadgarna till 0,3% av byggnadsvärdet. Till detta kan ytterliggare avsättningar göras om stämman så beslutar.

$2\,502\,410 \times 0,3\% = 7\,507 \text{ kr}$

Under 2019 gjordes inte denna avsättning, utan en större avsättning kommer ske under 2020.

Not 3 Byggnader och mark

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar enligt plan, beloppet är det samma som amorteringen.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 502 410	2 502 410
Inköp/artiveringar	0	0
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	2 502 410	2 502 410
Ingående ackumulerande avskrivningar	-348 423	-325 023
Årets avskrivningar	-23 400	-23 400
Utgående ackumulerande avskrivningar	-371 823	-348 423
Utgående restvärde enligt plan	2 130 587	2 153 987

Taxeringsvärde	2019-12-31
Byggnadsvärde	4 417 000
Markvärde	3 844 000
Taxeringsvärde	8 261 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Bindningtid	Amortering under 2019	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-03-30	19 476	1 474 199
Stadshypotek	1,90	3mån/rörlig	3924	371 076
			23 400	1 845 275

Jönköping

2020-__-__

Kristina Vennefors, Ordförande

Jerry Olsson, Sekreterare

Simon Stråth, Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-__-__

Liselotte Munther

Erik Boström