

## Bostadsrättsföreningen Väster

Organisationsnummer 726000-2634

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för bostadsrättsförening Väster, Jönköpings kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 befins 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 avfuktningssystem 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 1 överlåtelse skett.

### Nyhets/informationsbrev

Information till samtliga medlemmar delas primärt med e-post. Skriftlig information delas ut vid behov. Information om städdagar och dylik delas även på anslagstavla utanför tvättstuga.

### 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 2017-03-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Wennerfors	Ledamot	Ordförande
Jerry Olsson	Ledamot	Sekreterare
Simon Stråth	Ledamot	Kassör
Vakant	Suppleant	

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

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr, då utbetalning innan årsskifte inte skett 2019 års arvode kommer därmed uppgå till 1450 kr + 1450 kr = 2900 kr.

### Revisorer

Liselotte Munther  
Joakim Alnäs

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-22

I övriga inga stora väsentliga händelser under året.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är stabil.

Då samtliga lån omförhandlades till en längre ränta under 2017 och till det mindre kostnader för underhåll så uppgår resultatet för året till +71 106,20 kr. (Föregående år -180 359,80 kr)

Kommunal fastighetsavgift / Fastighetsskatt

För kalenderåret 2019 är den preliminära fastighetsskatten beräknad till 23 244 kr.

Budget /planer för nästa år

Det planeras för att måla om fastighetens sockel som vetter mot Klostergatan, samt i porten. Detta är tänkt att utföras av föreningens medlemmar.

Inköp av ny tvättmaskin.

Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

**Nyckeltal**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning kr	278 772	278 844
Resultat kr	71 106	-180 349
Fond för yttre underhåll kr	1 908	1 908
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta kr	489	489
Lån per kvm bostadsyta kr	3 280	3 321
Genomsnittlig skuldränta %	1,8	1,8
Fastighetens belåningsgrad %	32	32
Taxeringsvärde kr	5 905 000	5 905 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**Förslag till vinstdisposition**

till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	18 271
Årets resultat	71 106
Återstår till föreningens förfogande	89 377

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så  
att i ny räkning överföres

89 377

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

### Resultaträkning

	Not	2018	2017
<b><u>Nettoomsättning</u></b>			
Årsavgifter		278 772	278 844
Övriga intäkter			
Summa nettoomsättning		278 772	278 844
<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>			
Reparationer och underhåll		-3 402	-307 958
Driftskostnader			
Vatten samt sophantering		-30 444	-29 688
El fastighet		-15 779	-15 772
Fjärrvärme		-60 365	-60 070
Övriga kostnader		-30 972	-35 099
Fastighetskatt		-10 520	-10 144
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-151 482	-458 731
Avskrivning för materiella anläggningstillgångar	3	-23 400	-23 400
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>103 890</b>	<b>-203 287</b>
<b><u>Resultat från finansiella investeringar</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-32 784	-39 555
Övriga ränteintäkter för skatt/avgift		0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-32 784	-39 555
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 106</b>	<b>-242 842</b>
Avsättning till yttre fond	2	0	0
Uttag från yttre fond		0	62493
<b>Årets resultat</b>		<b>71 106</b>	<b>-180 349</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>2 153 987</u>	<u>2 177 387</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 153 987</b>	<b>2 177 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1739	0
<b>Kassa och bank</b>		<u>211 393</u>	<u>141 604</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>213 132</u></b>	<b><u>141 604</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 367 119</b>	<b>2 318 991</b>

## Eget kapital och skulder

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		-406 198	-406 198
Fond för yttre underhåll		<u>-1 908</u>	<u>-1 908</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-408 106</b>	<b>-408 106</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-18 271	-198 160
Årets resultat		<u>-71 106</u>	<u>180 349</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-497 483</b>	<b>-425 916</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>-1 869 675</u>	<u>-1 893 075</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-1 869 675</b>	<b>-1 893 075</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4		
Leverantörsskulder			
Skatteskulder		39	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>39</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-2 367 119</b>	<b>-2 318 991</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		1 869 675	1 893 075
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 byggnadvärdet. Till detta kan ytterligare avsättningar göras om stämman så beslutar.

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

**Under 2018 gjordes inte denna avsättning, utan en större avsättning kommer ske under 2019.**

### Not 3 Byggnader och mark

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

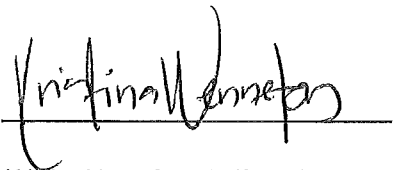
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 502 410</b>	<b>2 502 410</b>
Inköp/artiveringar	0	0
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>2 502 410</b>	<b>2 502 410</b>
<b>Ingående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>-325 023</b>	<b>-301 623</b>
Årets avskrivningar	-23 400	-23 400
<b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>-348 423</b>	<b>-325 023</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 153 987</b>	<b>2 177 387</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-12-31</b>
Byggnadsvärde	3 769 000
Markvärde	2 136 000
Taxeringsvärde	5 905 000

**Not 5      Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Bindningstid	Amortering under 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-03-10	19 476	1 493 675
Stadshypotek	1,90	3mån/rörlig	3924	376 000
			<hr/> 23 400	<hr/> 1 869 675

Jönköping 2019-03-28



Kristina Vennefors, Ordförande



Jerry Olsson, Sekreterare

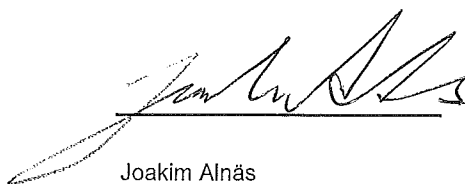


Simon Stråth, Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-28



Liselotte Munther



Joakim Alnäs

