allabrf.se

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Folkparken

769620-5843

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Folkparken, 769620-5843 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Folkparken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-02.

Föreningens byggnad
Föreningen äger fastigheten Visaren i Vaggeryds kommun som uppfördes 2010. Fastigheten består av 16 lägenheter och en gästlägenhet, ca 25 m².

Adresser: Folkparksgatan 4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	*rok*		*yta, m²*
8	2	á	73
8	3	á	95
16			**1346**

Fastighetens tekniska status
Underhåll utförs löpande och styrelsen tillser att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Fastighetsförvaltning
Den administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Överlåtelser
16 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 12 april 2018

Conny Johansson	Styrelseordförande
Vivianne Nordborg	Ledamot
Christin Rosenlöf	Ledamot (t o m september)
Bernt-Erik Hålén	Ledamot
Fredrik Larsson	Ledamot
Reino Axelsson	Suppleant, (ordinarie från oktober)

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer
Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning
Maj Johansson
Lise-Lott Axelsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år
Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 102 631 kr.

Fond för yttre underhåll
I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12 i föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två amorteringar har gjorts under räkenskapsåret. En i maj på 400 000 kr och en i oktober på 200 000 kr.

Två städdagar, en på våren och en på hösten.

Fyra medlemsinformationer har skickats ut under året.

Styrelsen har undersökt möjligheten att installera solenergi men i dagsläget anser styrelsen att det inte är aktuellt.

Fastighetsunderhåll
Den årliga underhållsbesiktning av fastigheten gjordes i september.

Väsentliga avtal
Beslut om nytt hissavtal med Thussen togs i november och gäller från och med 2018-03-01.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning	905 608	729 316	818 461	862 620
Resultat efter finansiella poster	102 631	32 775	85 790	133 939
Soliditet, %	50	49	48	47
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m²	480	480	605	634
Lån, kr/m²	10 178	10 625	11 218	11 306
Genomsnittlig skuldränta, %	0,50	0,50	0,52	0,70
Driftskostnad, kr/m²	189	177	183	182
Kassalikviditet, %	53	89	182	825

Förändringar i eget kapital

	Insats-kapital	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
Belopp vid årets början	13 660 000	125 046	136 878	32 775	13 954 698
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			32 775	-32 775	
Underhållsfond, avsättning		30 027	-30 028		
Årets resultat				102 631	102 631
Belopp vid årets slut	**13 660 000**	**155 073**	**139 625**	**102 631**	**14 057 329**

allabrf.se

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	139 625
årets resultat	102 631
Totalt	242 256
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 027
balanseras i ny räkning	212 229
Summa	242 256

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fond till 155 073 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	*2*	810 416	729 316
Övriga intäkter		-	1 200
Summa rörelseintäkter		810 416	730 516
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-273 872	-268 665
Administrationskostnader	*4*	-45 494	-39 899
Löner och ersättningar	*5*	-22 134	-19 659
Avskrivningar av byggnader	*6*	-291 910	-291 910
Avskrivning inventarier	*7*	-4 580	-4 580
Summa rörelsekostnader		-637 990	-624 713
Rörelseresultat		172 426	105 803
Finansiella poster			
Räntekostnader		-69 795	-73 028
Summa finansiella poster		-69 795	-73 028
Resultat efter finansiella poster		102 631	32 775
Årets resultat		102 631	32 775
Årets resultat		102 631	32 775

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	27 606 626	27 898 536
Inventarier	*7*	9 160	13 740
Summa materiella anläggningstillgångar		27 615 786	27 912 276
Summa anläggningstillgångar		27 615 786	27 912 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 470	-
Summa kortfristiga fordringar		13 470	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		282 674	480 975
Summa kassa och bank		282 674	480 975
Summa omsättningstillgångar		296 144	480 975
SUMMA TILLGÅNGAR		27 911 930	28 393 251

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 660 000	13 660 000
Fond yttre underhåll		155 073	125 046
Summa bundet eget kapital		13 815 073	13 785 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 625	136 878
Årets resultat		102 631	32 775
Summa fritt eget kapital		242 256	169 653
Summa eget kapital		14 057 329	13 954 699
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 300 000	13 900 000
Summa långfristiga skulder		13 300 000	13 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	400 000	400 000
Leverantörsskulder		29 093	36 301
Skatteskulder		21 200	7 554
Övriga skulder		9 874	6 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 434	87 958
Summa kortfristiga skulder		554 601	538 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 911 930	28 393 251

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
-Byggnader	100
-Inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

allabrf.se

Not 2 Avgifter och hyror

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	645 504	645 504
Hyresintäkter lokaler	-	2 800
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	-	1 500
Kabel-TV, bredband	28 800	28 800
Internet	38 400	38 400
Vattenavgifter	140 832	-
Förbrukningsavgifter	-47 596	12 312
Hyresintäkter Lägenhet	2 200	-
Överlåtelseavgift	2 276	-
Summa avgifter och hyror	**810 416**	**729 316**

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Driftskostnader		
El	29 215	24 197
Värme	86 404	82 566
Vatten	34 045	29 698
Renhållning	13 070	13 891
Försäkring	9 401	7 668
Kabel-TV	72 768	72 778
Förbrukningsmaterial	3 840	6 385
Fastighetsskötsel entreprenad	5 851	1 337
Summa driftskostnader	254 594	238 520
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	8 590	19 633
Summa reparationer och underhåll	8 590	19 633
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	10 688	10 512
Summa fastighetskostnader	**273 872**	**268 665**

Not 4 Adminstrationskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Ekonomisk förvaltning	30 060	29 388
Revision	7 625	7 125
Tele- och datakommunikation	1 077	374
Övriga förvaltningskostnader	6 732	3 012
Summa	**45 494**	**39 899**

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvoden	12 000	10 638
Övriga arvoden	2 993	4 818
Löner fastighetsskötsel	2 263	-
Arbetsgivaravgifter	4 878	4 203
Summa	**22 134**	**19 659**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	28 680 800	28 680 800
Mark	459 000	459 000
Summa anskaffningsvärden	29 139 800	29 139 800
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 241 264	-949 354
Årets avskrivning byggnad	-291 910	-291 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 533 174	-1 241 264
Planenligt restvärde vid årets slut	**27 606 626**	**27 898 536**
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 400 000	10 400 000
Mark	1 429 000	1 429 000
Summa taxeringsvärden	11 829 000	11 829 000

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 600	35 600
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	35 600	35 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 860	-17 280
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 580	-4 580
Vid årets slut	-26 440	-21 860
Redovisat värde vid årets slut	**9 160**	**13 740**

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	*Ränta*	*Belopp 2018-12-31*	*Belopp 2017-12-31*
Vaggeryds kommun	rörligt	13 700 000	14 300 000
		13 700 000	**14 300 000**
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		13 300 000	14 300 000

allabrf.se

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Visaren 4	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	**15 500 000**	**15 500 000**

Underskrifter

Jönköping 2019-

Conny Johansson

Vivianne Nordborg

Fredrik Larsson

Bernt-Erik Hålén

Reino Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-11

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkparken
Org.nr. 769620-5843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkparken 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. 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 Bostadsrättsföreningen Folkparken 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 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 11 mars 2019

Jonas T Bernersson
Auktoriserad revisor