allabrf.se


# Bostadsrättsföreningen Väster

Organisationsnummer 726000-2634

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för bostadsrättsförening Väster, Jönköpings kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

**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 befinns 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.
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av byggnadvärdet.

## 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 3 (0) överlåtelser skett.

Nyhets/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla vid tvättstugan eller via e-post.

allabrf.se



Jönköping 2013-03-21

Eric Hermansson, Ordförande

Simon Stråth, Sekreterare

Gustav Melin, Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-03-21

Jonas Matussek

Vincent Bohm

allabrf.se


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 2012-03-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

2012-01-01 -- 2012-12-31

| | | |
|---|---|---|
| Eric Hermansson | Ledamot | Ordförande |
| Simon Stråth | Ledamot | Sekreterare |
| Gustav Melin | Ledamot | Kassör |
| Kristina Wennerfors | Suppleant | |

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, minst två i förening.
Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 1450 kr.

Revisorer

Jonas Matussek
Vincent Bohm

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-25.

Under året har belysning och eluttag kring uteplatsen installerats.
Det har även anlagts en ny parkeringsplats på gården så att det nu finns 8 parkeringsplatser.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är stabil. Under året har ett lån skrivits om till rörlig ränta.
Resultatet visar dock ett underskott om -379,92 (41 789kr).
Detta beroende på förbättrings arbeten som gjorts på fastigheten under 2012.

Kommunal fastighetsavgift / Fastighetsskatt

För kalenderåret 2009 är den fasta avgiften bestämd till 1200 kr för varje bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxerat värde för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Budget /planer för nästa år

Inköp av utemöbler och grill planeras att göras till våren 2013.

Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

**Nyckeltal**

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Nettoomsättning kr | 275 394 | 274 465 |
| Resultat kr | -380 | 41 679 |
| Kassalikviditet % | 705 | 666 |
| Fond för yttre underhåll kr | 49 300 | 41 871 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta kr | 483 | 482 |
| Lån per kvm bostadsyta kr | 3 291 | 3 320 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 4 | 4,5 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 80 | 80 |
| Taxeringsvärde kr | 3 029 000 | 3 029 000 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

allabrf.se


**Förslag till vinstdisposition**

till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---|---|
| Årets resultat | -380 |
| Balanserad vinst | 81 523 |
| Återstår till föreningens förfogande | 81 143 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att i ny räkning överföres 81 143

allabrf.se


**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

| | Not | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 275 394 | 274 465 |
| Övriga intäkter | | | |
| Summa nettoomsättning | | 275 394 | 274 465 |
| | | | |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Reparationer och underhåll | | -18 888 | -469 |
| Driftskostnader | | | |
| Vatten samt sophantering | | -23 624 | -22 639 |
| El fastighet | | -19 731 | -17 868 |
| Fjärrvärme | | -72 187 | -78 078 |
| Övriga kostnader | | -26 939 | -27 997 |
| Fastighetskatt | | -10 416 | -10 216 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -171 785 | -157 267 |
| | | | |
| Avskrivning för materiella anläggningstillgångar | 3 | -16 500 | -18 000 |
| | | | |
| **Resultat före finansiella poster** | | **87 109** | **99 198** |
| | | | |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 764 | 249 |
| Räntebidrag | | 0 | 0 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | | -80 746 | -85 976 |
| Övriga ränteintäkter för skatt/avgi | | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | -79 982 | -85 727 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 7 127 | 13 471 |
| | | | |
| Avsättning till yttre fond | 2 | -7 507 | -7 507 |
| Uttag från yttre fond | | 0 | 35825 |
| **Årets resultat** | | -380 | **41 789** |

## Balansräkning

| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | **3** | 2 281 544 | 2 298 044 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **2 281 544** | **2 298 044** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | | 7569 | |
| **Kassa och bank** | | 122 738 | 123 180 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **130 307** | **123 180** |
| **Summa tillgångar** | | **2 411 851** | **2 421 224** |

## Eget kapital och skulder

| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | **4** | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | -406 198 | -406 198 |
| Fond för yttre underhåll | | -49 300 | -41 793 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **-455 498** | **-447 991** |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | -81 523 | -39 733 |
| Årets resultat | | 380 | -41 789 |
| **Summa eget kapital** | | **-536 640** | **-529 513** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | **5** | -1 875 698 | -1 874 198 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **-1 875 698** | **-1 874 198** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | **5** | | -18 000 |
| Leverantösskulder | | | |
| Skatteskulder | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | **6** | 487 | 487 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **487** | **-17 513** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **-2 411 851** | **-2 421 224** |

| | | |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut | 1 826 000 | 1 826 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | Inga | Inga |

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Västers årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämdens 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.
Kasslikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

## 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 ytterliggare avsättningar göras om stämman så beslutar.

2 502 410 x 0,3% = 7 507 kr

## Not 3 Byggnader och mark

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

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående ackumulerade anskaffningsvärden** | 2 385 181 | 2 385 181 |
| Inköp/artiveringar | 117 229 | 0 |
| **Utgående ackumulerande anskaffningsvärden** | **2 502 410** | **2 385 181** |
| | | |
| **Ingående ackumulerande avskrivningar** | -204 366 | -168366 |
| Årets avskrivningar | -16 500 | -18000 |
| **Utgående ackumulerande avskrivningar** | **-220 866** | **-186366** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **2 281 544** | **2 198 815** |

| **Taxeringsvärde** | **2012-12-31** |
|---|---|
| Byggnadsvärde | 2 246 000 |
| Markvärde | 783 000 |
| Taxeringsvärde | 3 029 000 |

**Not 4 Eget kapital**

**Skrivfel i årsredovisning 2011, posten *Fond för yttre underhåll* korrigerat från 41 871**

| | | **Bundet eget kapital** | | **Fritt eget kapital** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Insats-kapital** | **Fond för yttre underhåll** | **Upplåtelse-avgifter** | **Balanserad vinst** | **Årets resultat** |
| **Eget kapital 2011-12-31** | **406 198** | **41 793** | **0** | | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | **81 523** | |
| Årets avsättning yttre underhåll | | 7 507 | | | |
| Årets resultat | | | | | -380 |
| **Eget kapital 2012-12-31** | **406 198** | **49 300** | **0** | **81 523** | **-380** |

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

**Skrivfel i årsredovisning 2011, posten *Skulder till kreditinstitut* korrigerat från 1 933 503**

| **Långivare** | **Ränta %** | **Bindning tid** | **Amortering** under 2013 | **Lånebelopp 2012-12-31** |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 3,31 | 3mån/rörlig | 16 500 | 364 500 |
| Stadshypotek | 5,18 | 2013-10-30 | | 391 675 |
| Stadshypotek | 3.54 | 2014-10-30 | | 392 023 |
| Stadshypotek | 4,18 | 2015-10-30 | | 293 750 |
| Stadshypotek | 2,96 | 3mån/rörlig | | 433 750 |
| | | | | 1 875 698 |

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda räntor**

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntor | 0 | 0 |
| Inbetald prel skatt | 1 937 | 1 937 |
| Styrelsearvode | -1 450 | -1 450 |
| **Summa** | **487** | **487** |

Teckenfel i årsredovisning 2011 korrigerat