

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Teatern

716403-4295

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern, 716403-4295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Teatern 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 1986-10-02.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Teatern 61 i Jönköping som uppfördes 1987. Fastigheten består av 17 lägenheter i 2 byggnader (1 byggnad med 8 sammanbyggda radhus och 1 byggnad med 9 sammanbyggda radhus).

Adresser: Otto Lindblads Väg (jämna nummer)

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
8	5 á	172,1
6	5 á	172,6
1	5 á	173,6
1	5 á	175,1
1	5 á	194,3

17

Total bostadsyta är ca 2 955 kvm.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Farmartjänst Vätterbygden AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar

Överlåtelser

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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 21 mars 2017

Tage Sörman	Styrelseordförande
Jakob Holmberg	Ledamot, sekreterare
Magnus Eklöf	Ledamot
Ulric Werner	Ledamot, kassör
Ragnhild Lundqvist	Ledamot
Rosina Meijer	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning

Katrin Lundgren
Christer Lundqvist

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har en överenskommelse med H. Svensson Måleri AB i Huskvarna om att måla om resterande ytor OL 32-46. Ordföranden har vid ett flertal tillfällen jagat ansvariga på företaget för att de ska färdigställa målningsarbetet, men utan resultat. Vi har nu löfte om att målning hos föreningen är prioriterat, men som alltid, detta regleras av väder och vind till viss del.

- Byte av ventilation/värmeväxlare har under årets färdigställts med mätning av luftflöde.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 82 757 kr.

Styrelsen har under året beslutat om att sänka avgifterna med 15 %. Detta infördes från och med april månad.

Styrelsens förslag till budget för 2018 visar på ett resultat på -45 tkr, före disposition av underhållsfonden.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 har beslutats vara oförändrade och uppgår till 309,89 kr/kvm.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	988 889	947 658	1 130 562	1 197 060
Resultat efter finansiella poster	82 757	34 765	325 078	-164 585
Soliditet, %	8,5	7,7	7,7	5,5
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	321,3	304,8	364,6	405,0
Lån per m ²	4 553,9	4 584,3	4 616,0	4 628,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,7	2,1	2,3	4,3
Driftskostnad per m ²	38,5	38,8	38,0	23,0
Kassalikviditet, %	683,6	265,9	1 276,0	808,0

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	765 000	340 704	32 516	34 765	1 172 987
<i>Vinstdisp enligt stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			34 765	-34 765	
Underhållsfond, avsättning		42 000	-41 999		
Årets resultat				82 757	82 756
Vid årets slut	765 000	382 704	25 282	82 757	1 255 743

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	25 282
årets resultat	82 756
Totalt	108 038
Avsättning till fond för yttre underhåll	42 000
balanseras i ny räkning	66 038
Summa	108 038

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	988 889	947 658
Summa rörelseintäkter		988 889	947 658
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-353 892	-311 108
Administrationskostnader	4	-65 046	-62 780
Löner och ersättningar	5	-24 751	-24 268
Avskrivningar av byggnader	6	-232 129	-232 129
Summa rörelsekostnader		-675 818	-630 285
Rörelseresultat		313 071	317 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	-33 467
Räntekostnader		-230 314	-249 141
Summa finansiella poster		-230 314	-282 608
Resultat efter finansiella poster		82 757	34 765
Årets resultat		82 757	34 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 400 839	13 632 968
Summa materiella anläggningstillgångar		13 400 839	13 632 968
Summa anläggningstillgångar		13 400 839	13 632 968
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 750	37 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 480	30 964
Summa kortfristiga fordringar		42 230	68 591
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 396 699	1 539 986
Summa kassa och bank		1 396 699	1 539 986
Summa omsättningstillgångar		1 438 929	1 608 577
SUMMA TILLGÅNGAR		14 839 768	15 241 545

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		765 000	765 000
Fond yttre underhåll		382 704	340 704
Summa bundet eget kapital		1 147 704	1 105 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 282	32 516
Årets resultat		82 757	34 765
Summa fritt eget kapital		108 039	67 281
Summa eget kapital		1 255 743	1 172 985
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 364 523	13 463 501
Summa långfristiga skulder		13 364 523	13 463 501
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	92 228	83 228
Leverantörsskulder		9 616	380 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 658	141 681
Summa kortfristiga skulder		219 502	605 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 839 768	15 241 545

Tilläggsupplysningar

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100
-Balkonger	40
-Ventilation	15
-Övriga ombyggnationer	20

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 m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	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

Not 2 Avgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	949 449	897 790
Vattenavgifter debiterade	39 440	49 868
Summa avgifter och hyror	988 889	947 658

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Vatten	41 669	41 025
Försäkring	31 979	35 179
Kabel-TV	16 762	16 468
Fastighetsskötsel entreprenad	23 455	22 080
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>113 865</i>	<i>114 752</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	109 348	70 352
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>109 348</i>	<i>70 352</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>130 679</i>	<i>126 004</i>
Summa fastighetskostnader	353 892	311 108

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	44 532	42 936
Revision	7 625	7 500
Övriga förvaltningskostnader	12 889	12 344
Summa	65 046	62 780

Not 5 Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Antal anställda	0	0

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	19 200	19 200
Arbetsgivaravgifter	5 551	5 068
Summa	24 751	24 268

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	15 388 000	15 388 000
Mark	855 000	855 000
Summa anskaffningsvärden	16 243 000	16 243 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 610 032	-2 377 903
Årets avskrivning byggnad	-232 129	-232 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 842 161	-2 610 032
Planenligt restvärde vid årets slut	13 400 839	13 632 968
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 302 000	10 302 000
Mark	9 826 000	9 826 000
Summa taxeringsvärden	20 128 000	20 128 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,30%	rörligt	1 201 740	1 201 740
Stadshypotek	1,57%	2022-03-01	841 500	857 250
Stadshypotek	1,36%	2019-07-30	4 176 481	4 176 481
Stadshypotek	1,47%	2020-04-30	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	2,09%	2023-04-30	5 287 030	5 341 258
			13 456 751	13 546 729

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen

12 995 611

13 130 589

Övriga noter

Ställda säkerheter

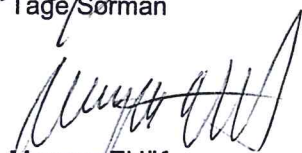
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Teatern 61	14 266 000	14 266 000
Summa ställda säkerheter	14 266 000	14 266 000

Underskrifter

Jönköping 2018-03-06


Tage Sörman

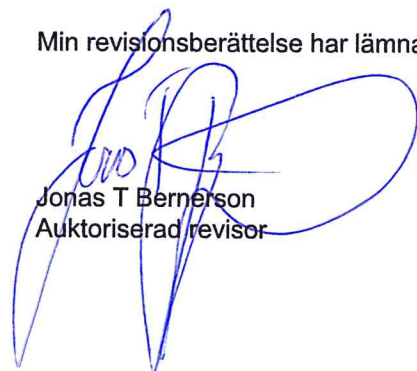

Jakob Holmberg


Magnus Eklöf


Ulric Werner


Ragnhild Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-09


Jonas T Bernérson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teatern
Org. nr. 716403-4295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Teatern för år 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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 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 Teatern för år 2017 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.

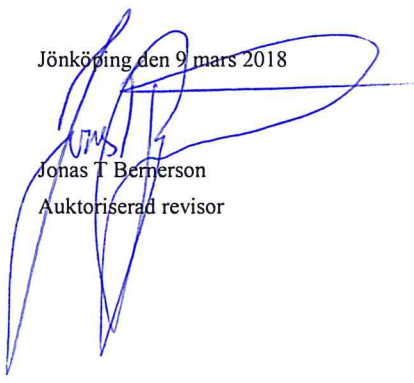
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 mars 2018


Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor