

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Asken i Jönköping

716403-5300

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7-9
10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Asken i Jönköping, 716403-5300 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Asken i Jönköping 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 2004-05-13.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Peru 5 i Jönköping som uppfördes 2005-2006. Fastigheten består av 32 lägenheter.

Adresser: Solstickegatan 5 och 7.

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	2	å 66,5-68
18	3	å 80-87
6	4	å 98-98,5
32		

Total bostadsyta är ca 2 621 m².

Bilplatser

Fastigheten innefattar carport med 32 bilplatser.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan är upprättad och styrelsen säkerställer att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Årsstämman hölls den 19 april 2018 på Södra Vätterbygdens Folkhögskola.
Vi hade sommarfest den 13 juni 2018.

Överlåtelse

32 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

4.6

Gemensamma utrymmen

En gästlägenhet finns att hyra i fastigheten.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 19 april 2018

Anders Mossfeldt	Styrelseordförande
Åke Johansson	Ledamot
Kenneth Winberg	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Carina Lindblad	Ledamot, utsedd av HSB Göta
Ann-Charlotte Sigeborn	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Martin Knuthson, BDO Jönköping

Ordinarie: Föreningsvald revisor Vladimir Tarasov

Valberedning

Ellie Erixon

Leif Magnusson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Målning av takutsprången enligt underhållsplan.

Målning av linjer vid carporten.

Iordningställande av den extra parkeringsplatsen så att plattorna inte flyttar på sig.

Belysningen i trapphus och carportar utbytta.

Nya dörrströmbrytare på vindsdörrarna.

Ny häck mot gatan samt halva häcken mot carporten har planterats.

Övrigt:

I övrigt har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -244 918 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 671 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsbudget.

ML

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	23 851 000	1 473 959	921 566	282 870	26 529 395
Vinstdisp enl stämmobeslut		138 000	144 870	-282 870	
Årets resultat				-244 918	-244 918
Belopp vid årets slut	23 851 000	1 611 959	1 066 436	-244 918	26 284 477

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>Belopp i kr 2015</i>
Nettoomsättning	1 756 462	1 777 468	1 835 578	1 852 886
Resultat efter finansiella poster	-244 918	282 870	375 130	184 832
Soliditet, %	59	59	59	57
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	671	671	671	671
Lån, kr/m ²	6 811	6 922	7 034	7 432
Genomsnittlig skuldränta, %	2	2	2	3
Driftskostnad, kr/m ²	215	208	243	237
Kassalikviditet, %	159	213	143	199

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 066 436
årets resultat	-244 918
Totalt	821 518
 lanspråktagande av fond för yttre underhåll	 -244 918
balanseras i ny räkning	1 066 436
Summa	821 518

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 1 611 959 kr.

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

nh

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 748 571	1 771 796
Övriga intäkter		7 891	5 672
Summa rörelseintäkter		1 756 462	1 777 468
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 217 966	-708 318
Administrationskostnader	4	-125 520	-102 427
Löner och ersättningar	5	-58 208	-81 456
Avskrivningar av byggnader	6	-325 000	-325 000
Summa rörelsekostnader		-1 726 694	-1 217 201
Rörelseresultat		29 768	560 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 927	2 887
Räntekostnader		-277 613	-280 284
Summa finansiella poster		-274 686	-277 397
Resultat efter finansiella poster		-244 918	282 870
Årets resultat		-244 918	282 870

Mh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 521 000	43 846 000
Summa materiella anläggningstillgångar		43 521 000	43 846 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Göta		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 521 500	43 846 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		320	5 619
Övriga fordringar		9 651	51 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 873	46 279
Summa kortfristiga fordringar		64 844	103 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		797 002	903 016
Summa kassa och bank		797 002	903 016
Summa omsättningstillgångar		861 846	1 006 337
SUMMA TILLGÅNGAR		44 383 346	44 852 837

hsh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		23 851 000	23 851 000
Fond yttre underhåll		1 611 959	1 473 959
Summa bundet eget kapital		25 462 959	25 324 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 066 436	921 566
Årets resultat		-244 918	282 870
Summa fritt eget kapital		821 518	1 204 436
Summa eget kapital		26 284 477	26 529 395
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 557 500	17 850 500
Summa långfristiga skulder		17 557 500	17 850 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	293 000	293 000
Leverantörsskulder		88 940	36 115
Skatteskulder		44 864	42 080
Övriga skulder		35 380	28 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 185	73 571
Summa kortfristiga skulder		541 369	472 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 383 346	44 852 837

YLM

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	140

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

hm

Not 2 Avgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 645 501	1 670 918
Hysesintäkter gästrum	5 600	5 200
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	97 470	95 678
Summa avgifter och hyror	1 748 571	1 771 796

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	42 595	37 602
Värme	200 118	193 713
Vatten	52 282	59 187
Renhållning	53 353	44 053
Försäkring	16 597	12 986
Kabel-TV	29 978	29 508
Förbrukningsmaterial	2 125	78
Fastighetsskötsel entreprenad	158 925	149 121
Övriga fastighetskostnader	6 654	18 588
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>562 627</i>	<i>544 836</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	612 555	121 402
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>612 555</i>	<i>121 402</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>42 784</i>	<i>42 080</i>
Summa fastighetskostnader	1 217 966	708 318

Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	59 316	57 972
Medlemsavgift HSB Göta	15 400	15 400
Revision	10 875	7 500
Tele- och datakommunikation	6 451	6 175
Övriga förvaltningskostnader	33 478	15 380
Summa	125 520	102 427

124

Not 5 Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner fastighetsarbete	16 350	37 875
Styrelsearvode	32 550	31 400
Sociala kostnader	9 308	12 181
Summa	58 208	81 456

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	44 541 943	44 541 943
Mark	2 244 057	2 244 057
Summa anskaffningsvärden	46 786 000	46 786 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 940 000	-2 615 000
Årets avskrivning byggnad	-325 000	-325 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 265 000	-2 940 000
Planenligt restvärde vid årets slut	43 521 000	43 846 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Summa taxeringsvärden	41 000 000	41 000 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,15%	2020-03-30	1 905 000	1 925 000
Stadshypotek	1,15%	2021-09-01	2 902 500	2 932 500
Stadshypotek	3,82%	2020-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,14%	2019-12-01	5 141 000	5 194 000
Nordea	1%	2019-05-22	4 902 000	5 092 000
			17 850 500	18 143 500

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	16 385 500	16 678 500
--	------------	------------

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Peru 5	22 935 000	22 935 000
Summa ställda säkerheter	22 935 000	22 935 000

h

Underskrifter

Jönköping 2019-04-04



Anders Mossfeldt

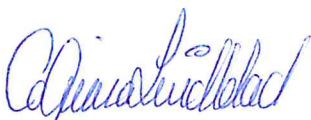
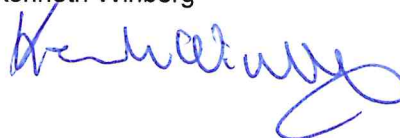


Åke Johansson



Inger Nilsson

Kenneth Winberg

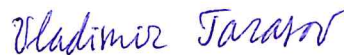


Carina Lindblad

Revisionsberättelsen gällande denna årsredovisning har vi avgett 2019-04-05



Martin Knuthson
Auktoriserad revisor
BDO Jönköping



Vladimir Tarasov
Föreningsvald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Asken i Jönköping
Org.nr. 716403-5300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Asken i Jönköping för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Asken i Jönköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Knuthson'.

Martin Knuthson
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vladimir Tarasov'.

Vladimir Tarasov
Förtroendevald revisor