

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Rödhaken

726000-1636

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken, 726000-1636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rödhaken 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 1963-07-03. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 114 lägenheter i tre byggnader.

Adresser: Dalviksringen 65-97.

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>
9	1	387
3	2	169
86	3	6169
16	4	1494
114		8 219

Bilplatser

I föreningen finns parkeringsplatser i eget garage och på parkeringsdäck.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan är upprättad i samarbete med en fastighetskonsult i enlighet med gällande lag. Denna följes i största möjliga mån men akuta reparationer samt tidigareläggning av eventuella underhåll kan behöva göras.

2017

Arbeten med att bygga nya balkonger har påbörjats under hösten och kommer att färdigställas 2018. Två nya grillplatser har byggts.

2016

Relining av de horisontella rören under huskropparna samt spolning av de vertikala (dessa åtgärdades 2008).

Ventilationssystemet renoverat och åtgärdat för alla huskroppar och lägenheter.

2015

Inpasseringssystemet sattes i drift.

Garagegolvet renoverades samt att pelarna målades röda.

Renovering av ventilationssystemet fortgick.

2014

Besiktning av föreningens ventilationssystem utföres.

Renovering av fastighetens ventilationssystem påbörjas.

Nytt inpasseringssystem installeras - klart efter nyår 2015.

2013

Radonmätning utförd.
Garage glasas in och förses med ventilation.
Ny golvbeläggning i garaget.
Nya besöksplatser, 7 st, ställes i ordning.
Automatiska dörröppnare installeras.

2012

Ny fastighetsförsäkring tecknas.
Översyn och komplettering våra planteringar sker.

2011

Målning av tak, väggar och räcken på samtliga balkonger och uteplatser.
Rörelsestyrd LED-belysning installeras i alla trapphus och källare.

2010

Utbyte av alla fönster till 3-glasfönster med U-värde 1,2.

2009

Anskaffning av nytt sophanteringssystem.
Omläggning av tak samt utbyte av hängrännor och stuprör.
Byte av fläktar.

2008

Stamreovering (Proline)

2007

Markarbeten/ny stenläggning resp.asfaltering av samtliga gårdar samt mellanliggande gångvägar (Topiro)
Tilläggsisolering av tak
Kontrollbesiktning resp.reparation av balkongers bärighet

2005

Miljöstation har inrättats.
Ny gårdsbelysning installeras.
Takreparation, Dalviksringen 95-97 resp. 65 pga storm.

2004

Byte av elskåp i samtliga lägenheter
Nya skåp med jordfelsbrytare installeras

2003

Parkeringsdäcket renoveras med ny ytbeläggning
Nyplantering av växter vid parkeringsdäcket.
Tvättstugan hus 1 helrenoveras

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 153 medlemmar.

Överlåtelse

114 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 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.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 maj 2016

Jan Abrahamsson	Styrelseordförande
Lars-Olof Engqvist	Ledamot
Bertil Lindenfalk	Ledamot
Elham Gholami	Ledamot
Eva Sundqvist	Ledamot
John Alvarsson	Suppleant
Karl-Axel Jönsson	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 9 maj 2017

Jan Abrahamsson	Styrelseordförande
Lars-Olof Engqvist	Ledamot
Bertil Lindenfalk	Ledamot
Elham Gholami	Ledamot
Eva Sundqvist	Ledamot
Karl-Axel Jönsson	Suppleant
John Alvarsson	Suppleant
Christian Hermansson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor: Sandra Hvitman

Valberedning

Margareta Helming

Ulla Zackrisson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Underhåll:

Två nya grillplatser har byggts.

Tak över soprumsentrén har satts upp.

Arbeten med nya balkonger har påbörjats.

Därutöver har löpande underhåll av fastigheterna och tekniska system har gjorts.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat på kr 1 040 667.

Föreningen har sålt en bostadsrätt vilken tidigare har hyrts ut.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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	459 400	2 133 752	1 154 879	-1 807 667	1 940 364
Vinstdisp enl stämmobeslut		-1 807 667			
Överföring till bal. resultat				1 807 667	
Årets resultat				1 040 666	1 040 666
Belopp vid årets slut	459 400	326 085	1 154 879	1 040 666	2 981 030

Flerårsöversikt

	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	3 855 372	3 952 433	3 957 898	3 969 107
Resultat efter finansiella poster	1 040 666	-1 807 667	515 171	-81 933
Soliditet, %	19	38	54	49
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	457	457	457	457
Lån, kr/m ²	1 276	202	202	234
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	5	5	5
Driftskostnad, kr/m ²	240	238	218	223
Kassalikviditet, %	153	72	168	117

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 154 879
årets resultat	1 040 666
Totalt	2 195 545
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 040 666
balanseras i ny räkning	1 154 879
	2 195 545

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 326 085 kr.
Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	3 855 372	3 952 433
Övriga intäkter		956 410	-
Summa rörelseintäkter		4 811 782	3 952 433
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 761 132	-4 913 163
Administrationskostnader	4	-415 770	-240 287
Löner och ersättningar	5	-110 084	-117 588
Avskrivningar av byggnader	6	-405 000	-405 000
Summa rörelsekostnader		-3 691 986	-5 676 038
Rörelseresultat		1 119 796	-1 723 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	117
Räntekostnader		-79 139	-84 180
Summa finansiella poster		-79 129	-84 063
Resultat efter finansiella poster		1 040 667	-1 807 668
Årets resultat		1 040 667	-1 807 668

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 540 000	3 945 000
Pågående ny-, till- och ombyggnad		8 400 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 940 000	3 945 000
Summa anläggningstillgångar		11 940 000	3 945 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 791	5 702
Övriga fordringar		49 522	151 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 364	49 866
Summa kortfristiga fordringar		155 677	206 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 398 128	963 171
Summa kassa och bank		3 398 128	963 171
Summa omsättningstillgångar		3 553 805	1 169 799
SUMMA TILLGÅNGAR		15 493 805	5 114 799

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		459 400	459 400
Fond yttre underhåll		326 085	2 133 752
Summa bundet eget kapital		785 485	2 593 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 154 879	1 154 879
Årets resultat		1 040 666	-1 807 667
Summa fritt eget kapital		2 195 545	-652 788
Summa eget kapital		2 981 030	1 940 364
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 175 000	1 530 000
Summa långfristiga skulder		10 175 000	1 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	310 000	130 000
Fond för inre reparationer		618 928	625 988
Leverantörsskulder		603 244	383 459
Skatteskulder		267 885	-
Övriga skulder		72 115	8 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 603	496 388
Summa kortfristiga skulder		2 337 775	1 644 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 493 805	5 114 799

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	30
-Markanläggningar	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

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	3 675 634	3 760 224
Hysesintäkter lokaler	8 805	9 275
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	106 180	106 170
Hysesintäkter lägenheter mm	64 753	76 764
Summa avgifter och hyror	3 855 372	3 952 433

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	118 081	113 760
Värme	816 605	820 280
Vatten	214 023	236 226
Renhållning	135 661	127 560
Försäkring	41 517	45 251
Kabel-TV	184 435	183 616
Förbrukningsmaterial	21 253	5 597
Fastighetsskötsel entreprenad	394 063	389 914
Övriga fastighetskostnader	48 731	1 750
Städning	-	27 875
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 974 369</i>	<i>1 951 829</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	367 858	2 727 787
Långsiktigt underhåll	180 000	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>547 858</i>	<i>2 727 787</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>149 910</i>	<i>144 552</i>
<i>Avsättning till inre reparationsfond</i>	<i>88 995</i>	<i>88 995</i>
Summa fastighetskostnader	2 761 132	4 913 163

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning, JB	134 796	132 436
Övrig förvaltning, HSB	22 512	48 696
Revision	10 125	10 000
Tele- och datakommunikation	8 827	9 736
Övriga förvaltningskostnader	239 510	39 419
Summa	415 770	240 287

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	85 800	91 800
Rese- och övrig kostnadsersättning	440	259
Arbetsgivaravgifter	23 644	25 079
Övriga sociala avgifter	200	450
Summa	110 084	117 588

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	12 446 000	12 446 000
Mark	360 000	360 000
Summa anskaffningsvärden	12 806 000	12 806 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 861 000	-8 456 000
Årets avskrivning byggnad	-405 000	-405 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 266 000	-8 861 000
Planenligt restvärde vid årets slut	3 540 000	3 945 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	62 000 000	62 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Summa taxeringsvärden	92 000 000	92 000 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,5%	2022-01-30	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	5,01%	2018-12-30	130 000	260 000
Stadshypotek	1,1%	2020-07-30	8 955 000	-
			10 485 000	1 660 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			9 455 000	1 010 000

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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 Rödhaken 1	16 562 500	7 102 000
Summa ställda säkerheter	16 562 500	7 102 000

Underskrifter

Jönköping 2018-

Jan Abrahamsson

Lars-Olof Engqvist

Bertil Lindenfalk

Elham Gholami

Eva Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor