

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vapnet nr 5, org.nr 726000-0976

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerade 1958-09-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1962-10-09 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vapnet nr 5	1962	Jönköping

Adressen är Brynjegatan 3, 554 65 Jönköping.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1960-1961 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 626 m²

Fastighetens värdeår är 1962.

Tomtytan är 783 m² och ägs av föreningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Alla 10 lägenheter består av 2 rum och kök.

4 st 60,5 m²

4 st 61,2 m²

2 st 69,6 m²

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga

3 st Garage finns för uthyrning till medlemmar. Kölista till dem finns hos styrelsen.

7 st P-platser med elstolpe för uthyrning till medlemmar.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installerat Fjärrvärme	1987	
Omläggning av tak	1991	Bytt till plåttak
Målat fasad	1991	
Nya fönster	2000	
Lägenhetsdörrar	2005	Byte till säkerhetsdörrar
Nya balkonger med inglasning	2010	
Nya elcentraler i lägenheterna	2010	
Byggt toalett i källare	2014	
Förbättrat husgrund	2014	
Reparerat takfot och måning av takfot	2014	
Måla husgrund	2015	
Stambyte	2016	norra halva fastigheten
Stambyte	2017	fortsättning av södra fastigheten
Byte av fjärrvärmecentral	2018	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Egen regi
Teknisk förvaltning	Egen regi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 10 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Inger Lindgren	ordförande
Kennet Karlsson	sekreterare
Maria Alexandersson	Kassör
Denise Junblom	Suppleant
Emma Olofsgård	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Andreas Junesten
Carin Håård

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöten.

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15

Väsentliga händelser under räkenskapsårets och utförda underhållsarbeten:

Fortsättning av stambyte södra halvan av fastigheten. Arbetet slutfördes men slutfaktura ej erhållit under 2017.

Fastighetsförsäkringspremier sänktes efter att vi gjort stambyte.

Utredning av ventilationen i fastigheten. Åtgärdat luktspredning genom självdragsventilation.

Radonmätning påbörjad för tiden nov 2017-jan 2018.

Ny OVK kontroll utförd av Bravida.

Måning av källargolv i skyddsrum med fång, matkällare och elrum. Gjordes av våra medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Slutfakturan från stambyte 2016-2017.

Byte av fjärrvärmecentral.

Arsavgifter: Arsavgifterna höjdes per 1 januari 2017 till 680 kr /m².

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter och kostnader:

Nyckeltal	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning, tkr	368	386	391	439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-103	44	-15	62
Soliditet, tkr	40%	41%	24%	24%

Under 2014 upprättades en uppskrivningsfond baserat på föreningens taxeringsvärde gällande mark. I och med detta förbättrades soliditeten.

Fastighet

Vapnet 5:s taxeringsvärde är 4 959 000, varav byggnadsvärdet utgör 3 628 000 och mark 1 331 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns:

från föregående år balanserat resultat	327 560,46
årets resultat (vinst)	- 61 947,40
tillsammans utgörande	265 613,06

vilka föreslås disponeras enligt följande: i ny räkning balanseras	265 613,06
---	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till Balansräkning och Resultaträkning med noter.

KK
JL
MA

Sid 3

Balansrapport

Uppställning enligt BFL
 Preliminär
 Datum: 170101-171231

Senaste vernr: 239

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar 1			
1930 Bankkonto	56 200,96	500 052,57	556 253,53
1950 Bank räntefond	2 211 651,05	-1 401 219,17	810 431,88
1750 Upplupna hyresinkomster	200,00	0,00	200,00
1760 Interrim fordran stambyte	529 709,00	1 004 771,00	1 534 480,00
1790 Övr interimfordringar	11 115,90	1 128,00	12 243,90
1630 Skattekonto	1 188,00	0,00	1 188,00
S:a Omsättningstillgångar 1	2 810 064,91	104 732,40	2 914 797,31
Omsättningstillgångar 2			
1450 Skattefordran	14 246,00	-470,00	13 776,00
S:a Omsättningstillgångar 2	14 246,00	-470,00	13 776,00
Anläggningstillgångar			
1220 Maskiner o tekn anlägggn	36 605,00	0,00	36 605,00
1229 Ack avskrivn maskiner o tekn anläggninga	-33 725,00	-1 440,00	-35 165,00
1230 Inventarier	8 139,00	0,00	8 139,00
1239 Ack avskrivn inventarier	-5 426,00	0,00	-5 426,00
1240 Renoveringsarbeten	300 505,00	0,00	300 505,00
1241 Renoveringsarbete balkonger	1 480 525,00	0,00	1 480 525,00
1248 Ack avskrivning renoveringsarbete	-40 000,00	0,00	-40 000,00
1249 Ack avskrivn renovering balkong	-339 091,00	-77 013,00	-416 104,00
1250 Uppförande av toalett	95 650,00	0,00	95 650,00
1259 Ack avskrivning toalett	-28 695,00	-9 565,00	-38 260,00
1110 Byggnader	440 613,00	0,00	440 613,00
1119 Ack avskrivn byggnader	-36 717,00	-12 239,00	-48 956,00
1130 Mark	1 174 000,00	0,00	1 174 000,00
S:a Anläggningstillgångar	3 052 383,00	-100 257,00	2 952 126,00
S:A TILLGÅNGAR	5 876 693,91	4 005,40	5 880 699,31
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder			
2970 Förutbetalda hyresintäkter	-24 979,00	-3 921,00	-28 900,00
2990 Övr interimsskulder	-30 064,00	7 263,00	-22 801,00
S:a Kortfristiga skulder	-55 043,00	3 342,00	-51 701,00
Långfristiga skulder			
2350 Lån Handelsbanken	-4 418 780,00	54 600,00	-4 364 180,00
S:a Långfristiga skulder	-4 418 780,00	54 600,00	-4 364 180,00
S:a Skulder	-4 473 823,00	57 942,00	-4 415 881,00
Eget kapital			
2080 Yttre fond	-197 080,37	0,00	-197 080,37
2082 Grundavgifter	-65 950,00	0,00	-65 950,00
2084 Amorteringsfond	-293 401,00	0,00	-293 401,00
2085 Uppskrivningsfond mark	-1 174 000,00	0,00	-1 174 000,00
2091 Balanserad vinst/förlust	312 516,59	15 043,87	327 560,46
2099 Redovisat resultat	15 043,87	-76 991,27	-61 947,40
S:a Eget kapital	-1 402 870,91	-61 947,40	-1 464 818,31
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	-5 876 693,91	-4 005,40	-5 880 699,31
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00

KK
 JL
 MA

SD4

Resultatrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 170101-171231

Senaste vernr: 239
Ack

	Per fg år	Perioden	Ack
Intäkter			
Övriga rörelseintäkter			
3911 Hyresintäkter	388 800,00	438 864,00	438 864,00
3990 Övr ersättn och intäkter	2 327,00	0,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	391 127,00	438 864,00	438 864,00
S:a Intäkter	391 127,00	438 864,00	438 864,00
Bruttovinst	391 127,00	438 864,00	438 864,00
Övriga kostnader			
5120 Fastighet konsumtionsavgifter	-33 808,10	-23 962,10	-23 962,10
5130 Fastighet uppvärmning	-81 684,00	-85 083,00	-85 083,00
5170 Rep o underhåll fastighet	-1 641,00	-2 871,00	-2 871,00
5180 Fastighetskostnader utemiljö	-24 375,10	-9 212,72	-9 212,72
5191 Fastighetsskatt	-12 680,00	-13 150,00	-13 150,00
5192 Försäkringspremie fastighet	-13 656,00	-14 042,00	-14 042,00
5199 Övr fastighetskostnader	-3 125,00	-738,00	-738,00
5460 Förbrukningsmaterial	-906,35	-2 756,81	-2 756,81
6040 Kabel-TV avgift	-13 504,00	-13 892,00	-13 892,00
6110 Kontorsmateriel	-259,00	-93,80	-93,80
6250 Porto	0,00	-70,00	-70,00
6410 Styrelsearvoden	-2 997,00	-2 997,00	-2 997,00
6530 Redovisningstjänster	-3 000,00	-2 000,00	-2 000,00
6570 Bankkostnader	-48 588,00	-1 517,00	-1 517,00
6991 Övr kostn	-10 022,90	-16 719,00	-16 719,00
S:a Övriga kostnader	-250 246,45	-189 104,43	-189 104,43
Resultat före avskrivningar	140 880,55	249 759,57	249 759,57
Avskrivningar			
7819 Avskrivning byggnad	-12 239,00	-12 239,00	-12 239,00
7829 Avskrivn mask o tekn anläggningar	-1 440,00	-1 440,00	-1 440,00
7839 Avskrivn inventarier	-2 713,00	0,00	0,00
7849 Avskrivning renoveringsarbete	-77 013,00	-77 013,00	-77 013,00
7859 Avskrivning toalett	-9 565,00	-9 565,00	-9 565,00
S:a Avskrivningar	-102 970,00	-100 257,00	-100 257,00
Resultat efter avskrivningar	37 910,55	149 502,57	149 502,57
Finansiella intäkter			
8320 Ränta skattekonto	114,00	0,00	0,00
S:a Finansiella intäkter	114,00	0,00	0,00
Finansiella kostnader			
8400 Räntekostnader	-52 580,00	-85 336,00	-85 336,00
8410 Kostnader Räntefond	-488,42	-2 219,17	-2 219,17
S:a Finansiella kostnader	-53 068,42	-87 555,17	-87 555,17
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-15 043,87	61 947,40	61 947,40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-15 043,87	61 947,40	61 947,40
Resultat före skatt	-15 043,87	61 947,40	61 947,40
Nettoreultat	-15 043,87	61 947,40	61 947,40
8999 Redovisat resultat	15 043,87	-61 947,40	-61 947,40





Redovisningsprinciper

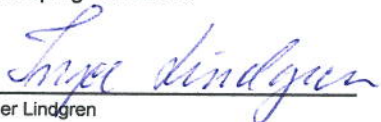
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges, Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

AVSKRIVNINGAR

Renoveringsarbete balkonger	2,5% per år
Renoveringsarbete	13% per år
Uppförande av toalett	10% per år
Dator	33,33% per år
Gräsklippare	20,0% per år
Byggnad	2,8% per år

Not 1	2016	2017
Övr ersättningar och intäkter		
Avgift för 2:a handsuthyrning	-	-
Avgifter Överlåtelse/Pantsättning	2 327	
Not 2		
Fastighet konsumtionsavgifter		
El	10 374	10 454
Fjärr	81 352	74 630
Sopor	7 398	7 870
Vatten	16 036	16 093

Jönköping 29/5 2018



Inger Lindgren
Ordförande



Kenneth Karlsson
Sekreterare



Maria Alexandersson
Kassör