

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fakiren
716403-4428

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga Noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fakiren, 716403-4428 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fakiren 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 1986-12-30.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Fakiren 6 i Jönköping som uppfördes 1987. Fastigheten består av 81 lägenheter.

Adresser: Östra Storgatan 132-138, Bomgatan 1A-C och Kilallén 2-4.

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>
2	1	98
47	2	3149
28	3	2354
4	4	400
81		6 001

Bilplatser

Fastigheten innefattar ett garage med 31 bilplatser under övre nivå på innergården samt 11 parkeringsplatser längs Lillgatan och 4 parkeringsplatser längs Bomgatan.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

OVK 2015 nästa kontroll 2018

Radonmätning 2015, inga värden överstiger 50Bq/m²

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 109 och årets slut 108 medlemmar.

Överlåtelse

81 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 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

Innergården är indelad i två nivåer: Övre nivån innefattar en plattsatt platå med planteringar, pergola, bord och bänkar i trä och betong samt en boulebana. Nedre nivån innefattar gräsmatta, rabatter, prydnadsträd, en berså med bord och två bänkar i trä och betong samt en sandlåda. Bredvid sandlådan finns ett bord och två bänkar i trä och betong.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 26 april 2017

Jan-Erik Andersson	Styrelseordförande
Marianne Andersson	Ledamot
Iraj Mirshahi	Ledamot
Roger Himmer	Ledamot
Kerstin Johansson	Suppleant

Under året har det hållits sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Sandra Hvitman

Valberedning

Anders Rye
Hans Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

- Bastu/dusch vid föreningslokalen är renoverad
- Föreningslokalen är renoverad, ett mindre kök är installerat, lokalen har också iordningställts för uthyrning till föreningens medlemmar som kan boka lokalen som övernattningslägenhet
- Passersystemet är komplett i Hus B (Kilallén)
- Belysning med LED och husnummer är monterade vid entréer på innergården
- Till samtliga entréer är porttelefonerna aktiverade
- Terrassen är delvis omgjord på grund av vattenläckage ner i garaget vid stora mängder regn. Entrédörrarna är höjda 4 cm och tätade ner till bjälklag och en dränerings slang är nerlagd på terrassen
- En boulebana är anlagd på terrassen

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 558 573 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 föreslås höjas med 2% från och med 2018-07-01 och uppgår i genomsnitt till 707 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 200% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Underhållsplan	Utfört år	Ej utfört	Planeras att utföras
Fjärrvärmeanslutning	1988		
Gårdsrenovering	2007 och 2017		
Uppdatering av värmesystemet	2014		
Byte av fjärrvärmeväxlare för värme och varmvatten	2014		
Byte av termostater till radiatorer	2014		
LED-belysning i allmänna ytor	2015		
Fiber-installation	2015		
Tvättstugerenovering	2016		
Upprustning föreningslokal	2017		
Takrenovering			2018

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	4 381 109	4 371 121	4 367 520	4 302 452
Resultat efter finansiella poster	558 574	-573 759	-114 749	42 350
Soliditet, %	11,7	10,5	11,6	11,7
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	700	700	700	692
Lån, kr/m ²	6 296	6 349	6 404	6 457
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	4,50	4,70	4,70
Driftskostnad, kr/m ²	222	173	188	177
Kassalikviditet, %	176	129	162	170

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	3 622 322	788 951	755 563	-573 759	4 593 077
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-663 359	573 759	
Underhållsfond, avsättning		89 600			
Årets resultat				558 574	558 573
Belopp vid årets slut	3 622 322	878 551	92 204	558 574	5 151 650

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	92 204
årets resultat	558 573
Totalt	650 777
Avsättning till fond för yttre underhåll	91 000
balanseras i ny räkning	559 777
Summa	650 777

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	4 371 170	4 370 721
Övriga intäkter		9 939	400
Summa rörelseintäkter		<u>4 381 109</u>	<u>4 371 121</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 799 389	-2 369 354
Administrationskostnader	4	-124 636	-118 100
Löner och ersättningar	5	-115 271	-280 734
Avskrivningar av byggnader	6	-320 000	-328 997
Avskrivning inventarier	7	-150 387	-150 389
Summa rörelsekostnader		<u>-3 509 683</u>	<u>-3 247 574</u>
Rörelseresultat		<u>871 426</u>	<u>1 123 547</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	17 374
Räntekostnader		-312 853	-1 714 680
Summa finansiella poster		<u>-312 853</u>	<u>-1 697 306</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>558 573</u>	<u>-573 759</u>
Årets resultat		<u>558 573</u>	<u>-573 759</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 541 635	40 861 635
Inventarier	7	979 834	1 130 221
Summa materiella anläggningstillgångar		41 521 469	41 991 856
Summa anläggningstillgångar		41 521 469	41 991 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 849	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 974	138 472
Summa kortfristiga fordringar		112 823	138 831
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	812 586	812 586
Summa kortfristiga placeringar		812 586	812 586
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 592 469	734 883
Summa kassa och bank		1 592 469	734 883
Summa omsättningstillgångar		2 517 878	1 686 300
SUMMA TILLGÅNGAR		44 039 347	43 678 156

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 622 322	3 622 322
Fond yttre underhåll		878 551	788 951
Summa bundet eget kapital		4 500 873	4 411 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		92 204	755 563
Årets resultat		558 574	-573 759
Summa fritt eget kapital		650 778	181 804
Summa eget kapital		5 151 651	4 593 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 460 000	37 780 000
Summa långfristiga skulder		37 460 000	37 780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	320 000	320 000
Fond för inre reparationer	10	71 240	89 179
Leverantörsskulder		250 023	210 751
Skatteskulder		209 223	203 391
Övriga skulder	11	-	15 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 210	465 950
Summa kortfristiga skulder		1 427 696	1 305 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 039 347	43 678 156

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	140
-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. År 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	4 203 120	4 197 121
Hysesintäkter lokaler	2 200	3 200
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	165 850	166 400
Övriga intäkter	9 939	400
Summa avgifter och hyror	4 381 109	4 367 121

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	185 237	177 740
Värme	347 756	354 615
Vatten	174 517	175 792
Renhållning	112 273	104 880
Försäkring	33 810	44 338
Kabel-TV	105 811	94 660
Förbrukningsmaterial	5 414	16 853
Fastighetsskötsel entreprenad	365 417	63 566
Övriga fastighetskostnader	-	7 292
<i>Summa driftskostnader</i>	1 330 235	1 039 736
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	1 362 639	1 226 910
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	1 362 639	1 226 910
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	106 515	102 708
Summa fastighetskostnader	2 799 389	2 369 354

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	90 360	81 408
Revision	10 375	10 250
Tele- och datakommunikation	-	7 081
Övriga förvaltningskostnader	23 901	19 361
Summa	124 636	118 100

Not 5 Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Antal anställda	-	0,5

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	52 400	53 600
Rese- och övrig kostnadsersättning	555	1 800
Löner fastighetsskötsel	40 286	180 520
Arbetsgivaravgifter	21 880	44 814
Övriga personalkostnader	150	-
Summa	115 271	280 734

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	45 515 237	45 515 237
Mark	3 500 000	3 500 000
Summa anskaffningsvärden	49 015 237	49 015 237
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 153 602	-7 824 605
Årets avskrivning byggnad	-320 000	-328 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 473 602	-8 153 602
Planenligt restvärde vid årets slut	40 541 635	40 861 635
Taxeringsvärden		
Byggnader	49 000 000	49 000 000
Mark	21 400 000	21 400 000
Summa taxeringsvärden	70 400 000	70 400 000

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 503 888	1 503 888
Vid årets slut	1 503 888	1 503 888
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-373 667	-223 278
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-150 387	-150 389
Vid årets slut	-524 054	-373 667
Redovisat värde vid årets slut	979 834	1 130 221

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Flexibel Ränta	217 028	217 028
Stabil 25-SEK	595 558	595 558
	812 586	812 586
 Marknadsvärde	 1 064 284	 1 018 636

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
Nordea	0,90%	2019-11-13	17 780 000	18 100 000
Nordea	0,75%	2018-11-14	20 000 000	20 000 000
			37 780 000	38 100 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	36 180 000	36 500 000
--	------------	------------

Not 10 Fond inre reparationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående behållning	89 179	106 581
Årets uttag	-17 939	-17 402
Utgående behållning	71 240	89 179

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatt	-	8 612
Sociala avgifter	-	7 196
Summa övriga kortfristiga skulder	-	15 808

Not 12 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 Fakiren 6	48 440 000	48 440 000
Summa ställda säkerheter	48 440 000	48 440 000

Underskrifter

Jönköping 2018-

Jan-Erik Andersson

Marianne Andersson

Roger Himmer

Iraj Mirshahi

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor