allabrf.se

Årsredovisning för

Brf BoKlok Vadmalen

769616-5138

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.
Handkassan har under året handhafts av Stefan Svensson
Fastighetsskötseln har under året utförts av Tengblads Trädgård Huskvarna och den tekniska förvaltningen av Assamblin Jönköping AB
Vid årets utgång var medlemsantalet 42 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Jönköping.

Styrelsen

Ordförande	Björn Wilander
Sekreterare	Veronica Milic
Ledamot	Stefan Svensson
Ledamot	Mikael Berndtsson
Ledamot	Stefan Adelind
Suppleant	Jeanette Tallsmed
Revisor	Henrik Nilsson
Revisorssuppleant	Ann-Viol Pettersson Huskvarna
Valberedning	Anders Johansson, sammankallande Emil Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har beviljat två st lägenhetsöverlåtelse under året.
Styrelsen har ej beviljat någon 2:a handsuthyrning under 2017.
Under året har styrelsen haft 11 st styrelsemöten, en ordinarie årsstämma samt en extra stämma.
Alla möten är protokollförda och finns med i årsredovisnings pärmen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Jönköping Vadmalen 2
Adress:	Kungsängsvägen 14-72, Jönköping
Byggår:	2008
Taxeringsvärde:	22 864 000 kr varav byggnadsvärde 18 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, så kallad BoKlok flerbostadshus med fem förrådsbyggnader och en källsorterings-byggnad.
Total boyta:	1 890 m²
Fastighetens areal:	7 127 m²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök á 50 m²	10 st
3 rum och kök á 63 m²	10 st
4 rum och kök á 76 m²	10 st
Totalt	30 st

P-anläggning	
P-platser	30 st parkeringsplater, en till varje lägenhet 2 st gästparkeringsplatser samt 2 st handikapp-platser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett swaplån förföll 170331 på 7 944 475:- Ny kredit togs upp i Nordea bank.
Amortering höjdes från 12 800 till 100 000 om året.
Ny plastbeläggning har lagts på lekplatsen istället för sanden.
Nya regler för 2:a handsuthyrning har beslutats.
Månadsavgift för december månad lämnades fri.
Extra stämma genomfördes 171119 för att besluta om stadgeändring.
Föreningen förlorade ett mål i hyresnämnden ang. 2:a handsuthyrning gällande lägenhet 58.
Ett antal av föreningens medlemmar har ställt upp på 3 städdagar under vår-höst.
Varje hus har skött gräsklippning runt huset.

Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	22 550 000	378 000	546 685	375 090
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			375 090	-375 090
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				455 903
Vid årets slut	**22 550 000**	**438 000**	**861 775**	**455 903**

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 565 852	1 708 215	1 708 217	1 684 801	1 662 602
Resultat efter finansiella poster	455 903	375 090	372 874	205 193	209 757
Resultat i % av nettoomsättningen	29,1	22,0	21,8	12,2	13
Soliditet, %	61,0	60,4	60,0	58,9	59
Balansomslutning	39 847 803	39 508 316	39 140 805	39 249 087	39 011 778
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	843	843	843	830	814
Lån	8 079	8 120	8 126	8 397	8 404
Gemensam elkostnad	11	10	10	10	12
Värmekostnad	97	98	88	93	101
Vattenkostnad	35	28	28	35	33

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	861 775
årets resultat	455 902
Totalt	1 317 677
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30kr/m² boarea	60 000
balanseras i ny räkning	1 257 677
Summa	1 317 677

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			
Nettoomsättning	*2*	1 565 852	1 708 215
Övriga rörelseintäkter		1 887	0
Summa rörelseintäkter		1 567 739	1 708 215
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-682 703	-652 414
Personalkostnader	*4*	-38 048	-37 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-73 375	-73 375
Summa rörelsekostnader		-794 126	-763 228
Rörelseresultat		773 613	944 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	586
Räntekostnader och liknande resultatposter	*5*	-317 860	-570 483
Summa finansiella poster		-317 710	-569 897
Resultat efter finansiella poster		455 903	375 090
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		455 903	375 090
Skatter		0	0
Årets resultat		455 903	375 090

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	37 951 019	38 024 394
Summa materiella anläggningstillgångar		37 951 019	38 024 394
Summa anläggningstillgångar		37 951 019	38 024 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 927	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 895	36 453
Summa kortfristiga fordringar		39 822	38 212
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 856 962	1 445 710
Summa kassa och bank		1 856 962	1 445 710
Summa omsättningstillgångar		1 896 784	1 483 922
SUMMA TILLGÅNGAR		39 847 803	39 508 316

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 550 000	22 550 000
Fond fastighetsunderhåll		438 000	378 000
Summa bundet eget kapital		22 988 000	22 928 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		861 775	546 685
Årets resultat		455 903	375 090
Summa fritt eget kapital		1 317 678	921 775
Summa eget kapital		24 305 678	23 849 775
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	15 169 475	15 334 854
Summa långfristiga skulder		15 169 475	15 334 854
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	100 000	12 828
Leverantörsskulder		102 626	71 115
Skatteskulder		1 795	1 854
Övriga skulder		0	17 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	168 229	220 756
Summa kortfristiga skulder		372 650	323 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 847 803	39 508 316

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500
-Markanläggning (asfaltering)	20

Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	*2016-12-31*
Månadsavgifter	1 593 084	1 593 084
Hyresrabatter/avgiftsnedsättning	-132 757	0
Bilplatshyror utan el	33 000	36 000
Tv-avgifter	72 600	79 200
Öresutjämning	-75	-69
	1 565 852	**1 708 215**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
El	21 145	19 022
Värme	182 880	185 014
Vatten och avlopp	66 599	53 168
Renhållning, sophantering	47 021	43 228
Snöröjning	23 008	40 611
Reparation och underhåll	12 140	6 921
Underhåll gård & park	128 905	34 341
Övriga driftskostnader	11 246	11 042
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	19 725	19 020
Fastighetsförsäkringar	20 222	17 846
Bredbandskostnader	79 400	79 395
Förbrukningsinventarier	0	20 795
Planerat underhåll	0	54 000
Övriga föreningskostnader	11 976	11 392
Administrationskostnader	49 245	47 314
Extern revisionskostnad	2 500	2 500
Bankkostnader	6 691	6 805
Summa	**682 703**	**652 414**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	29 500	29 010
Sociala kostnader	8 548	8 429
	38 048	**37 439**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Räntekostnader	214 858	168 120
Räntekostnader swap	103 002	402 363
Summa	**317 860**	**570 483**

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 577 500	38 577 500
	38 577 500	38 577 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-553 106	-479 731
-Årets avskrivning enligt plan	-73 375	-73 375
	-626 481	-553 106
Redovisat värde vid årets slut	**37 951 019**	**38 024 394**
Bokfört värde byggnader	32 349 363	32 416 363
Bokfört värde markanläggningar	87 656	94 031
Bokfört värde mark	5 514 000	5 514 000
	37 951 019	**38 024 394**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Swedbank hypotek	2025-01-24	2,14%	6 900 000	6 900 000
Swedbank hypotek	rörligt	0,58%	500 000	500 000
Nordea	rörligt	0,15%	0	7 947 682
Nordea	2021-03-12	1,35%	4 000 000	0
Nordea	rörlig	0,63%	3 869 475	0
			15 269 475	**15 347 682**
Varav kortfristig del 1 år			-100 000	-12 828
Kvarstående långfristig del			**15 169 475**	**15 334 854**
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-400 000	-51 312
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			**14 769 475**	**15 283 542**

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 950 000	15 950 000
Summa ställda säkerheter	**15 950 000**	**15 950 000**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna räntekostnader	26 932	26 752
Förutbetalda intäkter	111 868	152 737
Övriga upplupna kostnader	29 429	41 267
	168 229	**220 756**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Våra 5 hus med förråd och soprum målas om under 2018.
Elkontakt kommer att installeras nere vid gaveln på soprummet.
En avgiftsjustering på minus 10% kommer att genomföras under året.
En energideklaration kommer att göras under 2018 på våra hus.

Underskrifter

Jönköping 2018- 04 -16

Björn Wilander
Styrelseordförande

Veronica Milic

Stefan Adelind

Stefan Svensson

Mikael Berndtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018.

Henrik Nilsson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Svensk REDOVISNINGSTJÄNST AB
- till er tjänst, stor som liten

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Jag tillstyrker därför

att balans- och resultaträkning fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huskvarna den 23 april 2018

Henrik Nilsson
Av föreningen vald revisor