

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Länken**  
726000-2733

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Länken, 726000-2733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Länken 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 1927-01-22.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Länken i Jönköping som uppfördes 1927. Fastigheten består av 11 lägenheter en markdel för uthyrning.

Adresser: Sturegatan 9A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
4	1 å	43
6	2 å	61
1	3 å	85
<hr/>		
11		

Total bostadsyta är ca 621 m<sup>2</sup>

#### Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

#### Överlåtelser

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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 8 maj 2018*

Beryl Ekedal	Ordförande
Ronja Ljungberg	Ledamot
Anders Larsson	Ledamot
Gilbert Kahlil	Suppleant

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisorer*

Ordinarie: Åsa Lundh  
Suppleant: Eric Eklöf

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Föreningen har installerat fiber.

### Föreningens ekonomi

#### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 75% prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

### Not Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	19 500	220 000	-22 064	-242 973	-25 537
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Overföring till bal. resultat			-242 973	242 973	
Underhållsfond, avsättning		50 000	-50 000		
Årets resultat				-39 763	-39 763
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>19 500</b>	<b>270 000</b>	<b>-315 037</b>	<b>-39 763</b>	<b>-65 300</b>

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	377 344	373 348	367 248	381 269
Resultat efter finansiella poster	-39 763	-242 973	-293 143	70 058
Soliditet, %	-5	-17	3	22
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	512	512	512	512
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 321	2 347	2 374	1 994
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,41	1,37	1,80
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	318	306	268	237
Kassalikviditet, %	589	886	757	721

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till föfogande stående medel:	
balanserat resultat	-315 037
årets resultat	-39 763
<b>Totalt</b>	<b>-354 800</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	-404 800
<b>Summa</b>	<b>-354 800</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	377 344	373 348
Övriga intäkter		17 252	24 815
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>394 596</b>	<b>398 163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-306 074	-520 341
Administrationskostnader	4	-32 315	-27 495
Löner och ersättningar		-21 014	-17 702
Avskrivningar av byggnader	5	-55 117	-55 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-414 520</b>	<b>-620 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 924</b>	<b>-222 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	1
Räntekostnader		-19 839	-20 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 839</b>	<b>-20 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 763</b>	<b>-242 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 763</b>	<b>-242 973</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 102 338	1 157 455
Summa materiella anläggningstillgångar		1 102 338	1 157 455
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 102 338	1 157 455
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-31 898	-20 558
Övriga fordringar		11 542	11 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 067	4 069
Summa kortfristiga fordringar		-17 289	-4 704
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		337 669	306 639
Summa kassa och bank		337 669	306 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		320 380	301 935
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 422 718	1 459 390

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		19 500	19 500
Fond yttre underhåll		270 000	220 000
Summa bundet eget kapital		289 500	239 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-315 037	-22 064
Årets resultat		-39 763	-242 973
Summa fritt eget kapital		-354 800	-265 037
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-65 300</b>	<b>-25 537</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 424 821	1 441 241
Summa långfristiga skulder		1 424 821	1 441 241
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 420	16 420
Leverantörsskulder		30 648	11 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 129	15 342
Summa kortfristiga skulder		63 197	43 686
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 422 718</b>	<b>1 459 390</b>



## 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:

Anläggningstillgångar	Ar
-Byggnader	25

### 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 <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	317 748	317 748
Hysesintäkter lokaler	51 600	51 600
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	7 996	4 000
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>377 344</b>	<b>373 348</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>	13 646	11 536
El	93 368	85 291
Värme	20 377	19 484
Vatten	14 409	14 906
Renhållning	6 033	4 922
Försäkring	18 140	16 022
Kabel-TV	21 413	12 629
Förbrukningsmaterial	10 294	25 000
Fastighetsskötsel entreprenad	197 680	189 790
<i>Summa driftskostnader</i>		
<i>Reparationer och underhåll</i>	92 726	315 125
Löpande underhåll	92 726	315 125
<i>Summa reparationer och underhåll</i>		
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	15 668	15 426
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>306 074</b>	<b>520 341</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 292	25 716
Övriga förvaltningskostnader	6 023	1 779
<b>Summa</b>	<b>32 315</b>	<b>27 495</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Byggnader	1 750 000	1 750 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 750 000</b>	<b>1 750 000</b>
<i>Avskrivningar:</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-592 545	-537 428
Årets avskrivning byggnad	-55 117	-55 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-647 662	-592 545
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 102 338</b>	<b>1 157 455</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	4 741 000	4 741 000
Mark	2 196 000	2 196 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>6 937 000</b>	<b>6 937 000</b>

Bostadsrättsföreningen Länken  
726000-2733

**Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
Kreditinstitut			725 293	734 217
Stadshypotek	1,37	2019-10-30	715 948	723 444
Stadshypotek	1,37	2019-09-01	<u>1 441 241</u>	<u>1 457 661</u>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning  
senare än fem år efter balansdagen

1 359 141

1 375 561

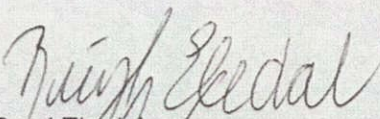
## Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

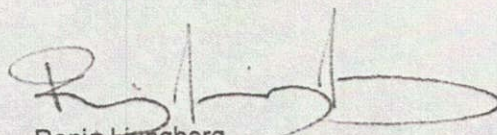
### Ställda säkerheter

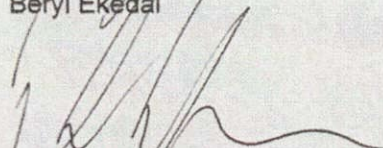
	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Länken 1	1 747 000	1 747 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 747 000</b>	<b>1 747 000</b>

### Underskrifter

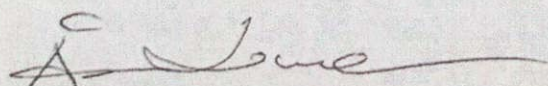
Jönköping 2019-04-05

  
Beryl Ekedal

  
Ronja Ljungberg

  
Anders Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-15

  
Åsa Lundh  
revisor