

Årsredovisning för
Norra Hammars bostadsrättsförening
726000-4721

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Norrahammars bostadsrättsförening, 726000-4721 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Norrahammars bostadsrättsförening 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 1941-12-10. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Flahult 2:361, 2:355 samt 33:1 som uppfördes 1941. Fastigheten består av 20 lägenheter.

Adresser: Hammarvägen 7,9,10,12 och 25.

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>
20	3	70
20		

Total bostadsyta är ca 1 400 m².

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Överlåtelser

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 18 april 2017

Johan Johansson	Styrelseordförande
Johan Fredriksson	Ledamot
Jimmy Salomonsson	Ledamot
Robin Sarén	Ledamot
Danijel Limenholt	Ledamot
Sam Einefors	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Sandra Hvitman
Suppleant: Henrik Altgårde

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Investeringar:

Byte av fönster på Hammarvägen 9 och 10.

Underhåll:

Målning av balkonger och entréer på Hammarvägen 25.

En ny verktygsbod har satts upp eftersom den andra var i väldigt dåligt skick och nya verktyg såsom röjsåg, snöskyfflar m.m.har köpts in.

Ett nätstaket har satts upp som skydd vid ån.

Buskar och träd har rensats ut. En tomt har planats ut och några stora gropar fyllts igen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -1 022 614 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	40 000	345 208	369 281	-392 628	361 861
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-192 628	192 628	
Underhållsfond, upplösning		-200 000		200 000	
Årets resultat				-1 022 614	-1 022 614
Belopp vid årets slut	40 000	145 208	176 653	-1 022 614	-660 753

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	864 000	816 000	816 000	816 000
Resultat efter finansiella poster	-1 022 614	-392 628	209 257	44 614
Soliditet, %	-30,6	10,9	42,4	32,5

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	176 653
årets resultat	-1 022 614
Totalt	<u>-845 961</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	6 714
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-145 000
balanseras i ny räkning	<u>-707 675</u>
Summa	-845 961

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			
Avgifter och hyror		864 000	816 000
Summa rörelseintäkter		864 000	816 000
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 539 143	-956 413
Administrationskostnader	3	-116 467	-88 953
Löner och ersättningar	4	-63 607	-22 998
Avskrivningar av byggnader	5	-107 316	-107 316
Avskrivning inventarier	6	-10 900	-2 574
Summa rörelsekostnader		-1 837 433	-1 178 254
Rörelseresultat		-973 433	-362 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	102
Räntekostnader		-49 182	-30 476
Summa finansiella poster		-49 181	-30 374
Resultat efter finansiella poster		-1 022 614	-392 628
Årets resultat		-1 022 614	-392 628

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	797 743	905 059
Inventarier	6	41 029	10 296
Summa materiella anläggningstillgångar		838 772	915 355
Summa anläggningstillgångar		838 772	915 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 383	11 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 356	14 852
Summa kortfristiga fordringar		26 739	26 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 292 586	2 385 079
Summa kassa och bank		1 292 586	2 385 079
Summa omsättningstillgångar		1 319 325	2 411 458
SUMMA TILLGÅNGAR		2 158 097	3 326 813

h

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		40 000	40 000
Fond yttre underhåll		145 208	345 208
Summa bundet eget kapital		185 208	385 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 653	369 281
Årets resultat		-1 022 614	-392 628
Summa fritt eget kapital		-845 961	-23 347
Summa eget kapital		-660 753	361 861
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 571 063	2 650 372
Summa långfristiga skulder		2 571 063	2 650 372
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	113 812	159 816
Leverantörsskulder		34 681	40 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 294	114 725
Summa kortfristiga skulder		247 787	314 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 158 097	3 326 813

R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre föreningar (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	83
-Fastighetsförbättringar	20
-Inventarier	5

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 fastighetskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	182 881	173 325
Vatten	16 536	83 013
Renhållning	21 389	20 656
Försäkring	20 153	21 677
Förbrukningsmaterial	12 337	25 062
Fastighetsskötsel entreprenad	-	1 800
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>253 296</u>	<u>325 533</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	1 254 895	608 587
Reparation och underhåll inventarier	12 139	3 480
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>1 267 034</u>	<u>612 067</u>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	18 813	18 813
Summa fastighetskostnader	<u>1 539 143</u>	<u>956 413</u>

Not 3 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 448	29 428
Revision	7 600	7 225
Övriga förvaltningskostnader	78 419	52 300
Summa	<u>116 467</u>	<u>88 953</u>

Not 4 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	17 500	17 500
Löner fastighetsskötsel	30 900	-
Arbetsgivaravgifter	15 207	5 498
Summa	<u>63 607</u>	<u>22 998</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	2 238 000	2 238 000
Takbyte	150 000	150 000
Summa anskaffningsvärden	2 388 000	2 388 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 482 941	-1 375 625
Årets avskrivning byggnad	-99 816	-99 816
Årets avskrivning takbyte	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 590 257	-1 482 941
Planenligt restvärde vid årets slut	797 743	905 059
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 750 000	4 750 000
Mark	1 521 000	1 521 000
Summa taxeringsvärden	6 271 000	6 271 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 563	110 693
-Nyanskaffningar	41 633	12 870
Vid årets slut	165 196	123 563
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-113 267	-110 693
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 900	-2 574
Vid årets slut	-124 167	-113 267
Redovisat värde vid årets slut	41 029	10 296

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,62%	2019-12-30	213 744	231 556
Stadshypotek	1,90%	2022-01-30	195 158	198 410
Stadshypotek	1,90%	2022-01-30	164 973	173 222
Stadshypotek	1,75%	2018-06-30	171 000	207 000
Stadshypotek	1,64%	2021-12-01	1 940 000	2 000 000
			2 684 875	2 810 188
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			2 115 815	2 011 108

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

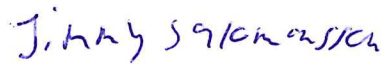
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheterna Flahult 2:355, 2:361 och 33:1	6 189 500	1 700 000
Summa ställda säkerheter	6 189 500	1 700 000

Underskrifter

Jönköping 2018- 03-26



Johan Johansson



Jimmy Salomonsson



Danijel Limenholt

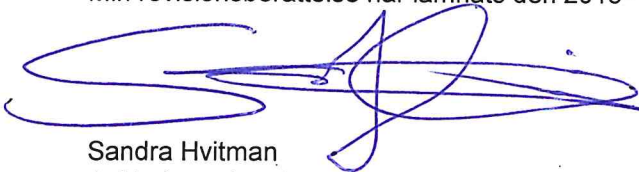
Robin Sarén



Johan Fredriksson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2018- 04-05



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Norrahammars Bostadsrättsförening
Org.nr. 726000-4721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrahammars Bostadsrättsförening för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norrahammars Bostadsrättsförening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

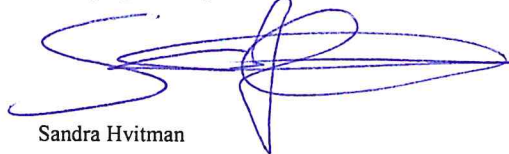
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 april 2018



Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor