

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söderport 3
769612-9555

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

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderport 3, 769612-9555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Söderport 3 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 2005-08-27.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Maskinen 2 i Jönköping som uppfördes 2006-2007. Fastigheten består av 41 lägenheter.

Adresser: Torpagatan 5 A-C och 7 A-B.

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>
8	2	506
14	3	1066
15	4	1407
4	5	527
41		3 506

Bilplatser

Föreningen har garageplatser på plan 0 med plats för 34 bilar.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Överlåtelser

41 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 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

I huset finns gemensamma utrymmen med soprum, cykelrum, förråd, fastighetsförråd och fastighetskötarutrymme/städ.

M

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 18 maj 2017

Gustaf Thudéen	Styrelseordförande
Tonny Bengtsson	Ledamot
Inger Ahlstrand	Ledamot
Agnetha Borell	Ledamot
Sonny Pettersson	Ledamot
Andreas Wallstedt	Suppleant
Carl-Johan Åkesson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ulrika Stenvall
Rebecka Hellqvist



Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 352 555 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 byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Förändringar Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	49 849 828	845 000	682 566	-19 172	51 358 222
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-19 172	19 172	
Underhållsfond, avsättning		126 000	-126 000		
Årets resultat				352 555	352 555
Belopp vid årets slut	49 849 828	971 000	537 394	352 555	51 710 777

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 643 646	2 626 356	2 627 456	2 639 556
Resultat efter finansiella poster	352 555	-19 172	49 126	-231 508
Soliditet, %	57	56	56	56
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	683	680	680	680
Lån, kr/m ²	11 126	11 449	11 487	11 512
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	1,65	2,20	3,00
Driftskostnad, kr/m ²	217	212	196	201
Kassalikviditet, %	391	431	329	211

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	537 394
årets resultat	352 555
Totalt	889 949
Avsättning till fond för yttre underhåll	126 000
balanseras i ny räkning	763 949
Summa	889 949

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 971 000 kr.

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	2 643 646	2 626 356
Summa rörelseintäkter		2 643 646	2 626 356
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 000 703	-1 142 465
Administrationskostnader	4	-80 527	-79 220
Löner och ersättningar	5	-38 192	-35 570
Avskrivningar av byggnader	6	-725 303	-725 303
Summa rörelsekostnader		-1 844 725	-1 982 558
Rörelseresultat		798 921	643 798
Finansiella poster			
Räntekostnader		-446 366	-662 970
Summa finansiella poster		-446 366	-662 970
Resultat efter finansiella poster		352 555	-19 172
Årets resultat		352 555	-19 172
Årets resultat		352 555	-19 172

M

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	6	88 877 259	89 602 562
Summa materiella anläggningstillgångar		88 877 259	89 602 562
Summa anläggningstillgångar		88 877 259	89 602 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 451	25 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 183	10 105
Summa kortfristiga fordringar		40 634	35 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 252 003	2 258 688
Summa kassa och bank		2 252 003	2 258 688
Summa omsättningstillgångar		2 292 637	2 293 829
SUMMA TILLGÅNGAR		91 169 896	91 896 391



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		49 849 828	49 849 828
Fond yttre underhåll		971 000	845 000
Summa bundet eget kapital		50 820 828	50 694 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		537 394	682 566
Årets resultat		352 555	-19 172
Summa fritt eget kapital		889 949	663 394
Summa eget kapital		51 710 777	51 358 222
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	38 872 477	40 006 477
Summa långfristiga skulder		38 872 477	40 006 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	134 000	134 000
Leverantörsskulder		66 283	51 655
Skatteskulder		52 951	51 332
Övriga skulder		10 800	27 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 608	267 575
Summa kortfristiga skulder		586 642	531 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 169 896	91 896 391



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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100

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. Är 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	2 393 876	2 383 356
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	249 770	243 000
Summa avgifter och hyror	2 643 646	2 626 356

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	88 716	68 766
Värme	331 193	260 069
Vatten	79 179	117 378
Renhållning	57 061	69 908
Försäkring	13 034	19 563
Kabel-TV	56 836	48 241
Förbrukningsmaterial	48 094	49 866
Fastighetsskötsel entreprenad	103 168	112 410
Övriga fastighetskostnader	468	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>777 749</i>	<i>746 201</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	195 874	370 270
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>195 874</i>	<i>370 270</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>27 080</i>	<i>25 994</i>
Summa fastighetskostnader	1 000 703	1 142 465

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	63 348	61 068
Revision	10 125	10 200
Övriga förvaltningskostnader	7 055	7 952
Summa	80 528	79 220

Not 5 Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Antal anställda	-	-

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	26 264	24 269
Övriga arvoden projekt	3 692	3 692
Arbetsgivaravgifter	8 236	7 609
Summa	38 192	35 570

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	68 700 000	68 700 000
Mark	23 600 000	23 600 000
Summa anskaffningsvärden	92 300 000	92 300 000

Avskrivningar:

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 697 438	-1 972 135
Årets avskrivning byggnad	-725 303	-725 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 422 741	-2 697 438
Planenligt restvärde vid årets slut	88 877 259	89 602 562

Taxeringsvärden

Byggnader	42 000 000	42 000 000
Mark	11 800 000	11 800 000
Summa taxeringsvärden	53 800 000	53 800 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Nordea	1	2018-05-16	13 192 800	13 800 000
Stadshypotek	1,050	2020-01-30	12 800 000	13 260 800
Nordea	1,23%	2018-12-03	13 013 677	13 079 677
			39 006 477	40 140 477

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

39 336 477 39 470 477

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 fastigheten Maskinen 2	42 500 000	42 500 000
Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

Underskrifter

Jönköping 2018-05-10



Gustaf Thudéen



Tonny Bengtsson



Inger Ahlstrand

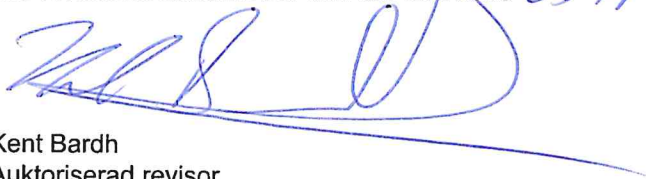


Agnetha Borell



Sonny Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-14



Kent Bardh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderport 3, org.nr 769612-9555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderport 3 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Söderport 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 14 maj 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kent Bardh', with a long horizontal line extending to the right.

Kent Bardh
Auktoriserad revisor