

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Klostergården
716403-4592

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klostergården, 716403-4592 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Klostergården 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 1987-09-21.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Klosters fabriksområde nr 7 som uppfördes 1990-91. Fastigheten består av 151 lägenheter samt åtta lokaler för uthyrning.

Adresser: Klostergatan 35, 37, 39 A-B, Sjögatan 6 A-D, 8 A-D, Brahegatan 10, 12, 14, 16 A-B och Myntgatan 5.

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	1	336
44	2	2707
47	3	3901
38	4	3887
14	5	1692
151		12 523

Lokaler:
8 st 1 195 m²

Bilplatser

I föreningen finns 139 parkeringsplatser i eget garage. I bostadsrätter med 3-5 rum och kök ingår egen parkeringsplats. I mån av tillgång kan ägare till mindre lägenheter hyra garageplats.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

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 början och årets slut 218 medlemmar.

Överlåtelser

151 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 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 28 mars 2017

Berth Axelsson	Styrelseordförande
Christer Assarsson	Vice ordförande
Christina Hildingsson	Sekreterare
Bertil Warell	vice sekreterare
Mats Elmerstig	Ledamot
Lars Björkenbo	Suppleant
Susanne Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning

Lars Stenbäck	Sammankallande
Bengt Dahlström	
Kerstin Hector	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Investeringar:

- total renovering av föreningens garage

Underhåll:

- fortsatt förnyelse av föreningens gårdar
- injustering av föreningens värmesystem
- tvättstugeservice i samtliga tvättstugor
- hisservice och inspektion av samtliga hissar
- nedsäkring i fyra av totalt sex elcentraler

Övrigt:

- underhållsplan för föreningens fastigheter är upprättad
- driftsavtal för fjärrvärme tecknat med Jönköping Energi
- förnyat avtal med Anticimex (3år)
- Klosterbladet har utkommit med två nummer

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -2 816 291 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 679 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	10 116 264	10 104 892	10 560 668	10 253 784
Resultat efter finansiella poster	-2 816 291	-297 679	487 302	207 843
Soliditet, %	23	25	25	24
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	679	679	685	692
Lån, kr/m ²	6 041	6 079	6 114	6 292
Genomsnittlig skuldränta, %	4	4	4	5
Driftskostnad, kr/m ²	531	222	207	189
Kassalikviditet, %	67	311	266	263

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	20 792 000	3 714 188	4 582 663	-297 679	28 791 171
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-297 679	297 679	
Underhållsfond, avsättning		448 000	-448 000		
Årets resultat				-2 816 291	-2 816 289
Belopp vid årets slut	20 792 000	4 162 188	3 836 984	-2 816 291	25 974 882

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 836 983
årets resultat	<u>-2 816 291</u>
Totalt	1 020 692
Avsättning till fond för yttre underhåll	448 000
balanseras i ny räkning	<u>572 692</u>
Summa	1 020 692

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	10 113 716	10 098 468
Övriga intäkter (vidarefakturerade kostnader)		2 550	6 424
Summa rörelseintäkter		10 116 266	10 104 892
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-7 287 047	-4 757 891
Administrationskostnader	4	-329 648	-308 767
Löner och ersättningar	5	-127 368	-126 397
Avskrivningar av byggnader	6	-1 608 949	-1 608 949
Avskrivning inventarier	7	-12 582	-12 581
Summa rörelsekostnader		-9 365 594	-6 814 585
Rörelseresultat		750 672	3 290 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 792
Räntekostnader		-3 566 963	-3 590 778
Summa finansiella poster		-3 566 963	-3 587 986
Resultat efter finansiella poster		-2 816 291	-297 679
Årets resultat		-2 816 291	-297 679
Årets resultat		-2 816 291	-297 679

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	103 250 962	104 859 911
Inventarier	7	17 778	30 360
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>103 268 740</u>	<u>104 890 271</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	5 970 000	670 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>5 970 000</u>	<u>670 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 238 740</u>	<u>105 560 271</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	345
Övriga fordringar		18 416	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 372	86 183
Summa kortfristiga fordringar		<u>104 788</u>	<u>86 788</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	5 300 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>0</u>	<u>5 300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 839 371	3 592 201
Summa kassa och bank		<u>1 839 371</u>	<u>3 592 201</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 944 159</u>	<u>8 978 989</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 182 899</u>	<u>114 539 260</u>

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		20 792 000	20 792 000
Fond yttre underhåll		4 162 188	3 714 188
Summa bundet eget kapital		24 954 188	24 506 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 836 983	4 582 663
Årets resultat		-2 816 291	-297 679
Summa fritt eget kapital		1 020 692	4 284 984
Summa eget kapital		25 974 880	28 791 172
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		82 336 500	82 864 500
Summa långfristiga skulder		82 336 500	82 864 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	528 000	528 000
Fond för inre reparationer	11	441 834	463 427
Leverantörsskulder		218 009	200 785
Skatteskulder		0	20 038
Övriga skulder	12	64 608	81 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 619 068	1 589 949
Summa kortfristiga skulder		2 871 519	2 883 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 182 899	114 539 260

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	85
-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 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	8 501 460	8 501 460
Hysesintäkter lokaler	1 440 896	1 412 618
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	164 310	176 865
Hysesintäkter bastu	7 050	7 525
Summa avgifter och hyror	10 113 716	10 098 468

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	474 092	425 589
Värme	966 113	1 030 801
Vatten	256 442	337 570
Renhållning	148 830	163 286
Försäkring	94 249	87 998
Kabel-TV	353 524	346 496
Förbrukningsmaterial	81 349	57 953
Fastighetsskötsel entreprenad	576 092	521 052
Övriga fastighetskostnader	0	216
Städning	5 180	75 583
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>2 955 871</i>	<i>3 046 544</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	4 078 504	1 382 671
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>4 078 504</i>	<i>1 382 671</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>252 672</i>	<i>328 676</i>
Summa fastighetskostnader	7 287 047	4 757 891

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	252 720	240 684
Revision	14 820	15 573
Tele- och datakommunikation	26 749	16 155
Övriga förvaltningskostnader	35 359	36 355
Summa	329 648	308 767

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Övriga arvoden projekt	0	1 800
Arbetsgivaravgifter	27 368	24 597
Summa	127 368	126 397

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	164 180 000	164 180 000
Mark	8 323 000	8 323 000
Summa anskaffningsvärden	172 503 000	172 503 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 643 089	-66 034 140
Årets avskrivning byggnad	-1 608 949	-1 608 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 252 038	-67 643 089
Planenligt restvärde vid årets slut	103 250 962	104 859 911
Taxeringsvärden		
Byggnader	126 000 000	126 000 000
Mark	47 920 000	47 920 000
Summa taxeringsvärden	173 920 000	173 920 000

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 908	62 908
Vid årets slut	62 908	62 908
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 548	-19 967
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 582	-12 581
Vid årets slut	-45 130	-32 548
Redovisat värde vid årets slut	17 778	30 360

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 970 000	670 000
Redovisat värde vid årets slut	5 970 000	670 000

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
SHB Korträntefond	0	5 300 000
	0	5 300 000

Not 10 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Stadshypotek	4,56%	2020-10-30	24 809 200	25 073 200
Stadshypotek	4,46%	2019-01-30	31 085 700	31 349 700
Stadshypotek	3,85%	2023-01-30	26 969 600	26 969 600
			82 864 500	83 392 500

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	80 224 500	80 752 500
--	------------	------------

Not 11 Fond inre reparationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående behållning	463 427	531 456
Årets uttag	-21 593	-68 029
Utgående behållning	441 834	463 427

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	25 822	45 537
Källskatt	19 700	18 620
Sociala avgifter	14 082	12 232
Kortfristiga skulder	5 000	5 000
Summa övriga kortfristiga skulder	64 604	81 389

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 Klosters fabriksområde nr 7	161 608 000	161 608 000
Summa ställda säkerheter	161 608 000	161 608 000

Underskrifter

Jönköping 2018-

Berth Axelsson

Bertil Warell

Christer Assarsson

Christina Hildingsson

Lars Björkenbo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor