

Brf Sandbacken 3 i Jönköping
Org nr 769624-7027

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad och lägenheter

Byggnaden är ett bostadshus, som totalrenoverades av Önnemo fastigheter under åren 2011-2012, ligger i Jönköpings kommun, Lövingsgatan 22, och har beteckningen Sandbacken 3. fastighetens byggår är 1929.

Föreningen förvärvade fastigheten 2012-09-01, varvid inflyttning skedde i samtliga lägenheter. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Sydost.

Fastigheten är energideklarerad 2007.

Föreningens byggnader utgörs av 1 trevåningshus med 8 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 1 st förrådshus med 2 tillhörande garage, samt 8 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till ca. 552 m².

Gemensamma utrymmen

Till fastigheten hör även ett gemensamt utespa med tillhörande soldäck, som fritt kan disponeras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 2 st 1,5 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök

	<u>Kvm</u>	<u>RoK</u>	<u>Andelstal i %</u>
Lägenhet 1	82	3,0	15,10
Lägenhet 2	82	2,0	15,10
Lägenhet 3	82	3,0	15,10
Lägenhet 4	82	3,0	15,10
Lägenhet 5	76	2,0	13,77
Lägenhet 6	57	1,5	10,33
Lägenhet 7	49	1,0	8,03
Lägenhet 8	<u>42</u>	1,5	<u>7,47</u>
	552		100,00

Kvm

RoK

Andelstal i %

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 200.000 kr för den närmaste 5-årsperioden. 2015 uppdaterades den befintliga bergvärmeanläggningen genom borring av ytterligare 2 st borrhål samt byte av bergvärmepump och varmvattenberedare. Oljepanna och tank togs bort och elpatron installerades. Pannrummet renoverades och målades i samband med utrensning av rör och gamla ackumulatortankar, och är i ett fint skick. Renoveringen har delfinansierats via nytt investeringslån om 370.000 kr, den totala kostnaden blev ca 390.000 kr.

Åtgärder har utförts under 2013/2014 för att säkra upp eldriften med särskild elcentral för värmedrift.

Under 2014 har fastigheten anslutits till Wernetnet, avseende bredband och TV-tjänster. Denna investering har uppgått till 34 tkr, och finansierats via befintlig kassa. En anslutning till Wernetnet bedöms höja värdet på samtliga lägenheter och fastigheten i övrigt. Installationen färdigställdes under början av maj 2014.

Planerat underhåll inför 2019 avser framförallt asfaltering av parkering, till en bedömd kostnad om ca 175.000 kr. Investeringen är tänkt att finansieras via lån, men kommer ej att påverka de nuvarande hyresavgifterna.

Då fastigheten totalrenoverades under 2012, och blev färdig precis innan inflyttning i september 2012, så bedöms renoveringsbehovet i övrigt som relativt litet. Lagfart beviljdes föreningen 2012-12-19.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med leverantör avseende snöröjning. I övrigt förvaltas fastigheten gemensamt av boende i fastigheten.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 750 kr för den administrativa hanteringen. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 750 kr.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Avtal har under 2014 tecknats med Kundkraft som bevakar föreningens elavtal. Under 2017 har inga övriga väsentliga avtal slutits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2014-09-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingvar Alnervik	Ledamot	Ordförande
Stefan Lundmark	Ledamot	Kassör
Anders Johansson	Ledamot	Sekreterare

- Vid föreningsstämman valdes Rickard baggesom ordförande och Stefan Lundmark och Anders Johansson som styrelseledamöter.
- Vid föreningsstämman valdes även Mikael Wigren som Revisor i föreningen
- Föreningens firma tecknas av föreningens ledamöter var för sig.
- Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.
- Inga arvoden har under året utgått till styrelseledamöterna
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar.

Revisorer

Mikael Wigren

Konstituerande stämma hölls 2012-04-12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning av medlemmar i föreningen har varit 1 tillträdda/avgående i samband med förvärv av bostadsrätter. Lägenheterna har sålt med ett betydligt högre värde än vid anskaffningarna 2012, vilket tyder på ett ökat bostadsrätts- och fastighetsvärde. Värde på lägenheterna följer dock det allmänna konjunkturläget och prisutveckling på lägenheter i Jönköping.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerat underhåll under 2019 avser framförallt byte av staket samt asfaltering av parkering.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott (-86 tkr). Underskottet beror till stor del på de avskrivningar om 135 tkr som görs. Föreningen gör linjära planmässiga avskrivningar av fastigheten. Styrelsen genomförde inför 2017 en avgiftshöjning som har förstärkt likvida medel under 2017 och 2018. Inga avgiftsförändringar planeras inför 2019.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2012 och har deklarerats.

Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Budget för nästa år

Resultatet kommer att förstärkas nästa år med anledning av omskrivning av lån som kommer att innebära ett kassatillskott i storleksordningen +50 TSEK.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	370 140	364 347	335 136	335 014
Resultat	kr	-85 838	-112 669	-158 372	-113 871
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	671	661	586	586
Lån per m ² bostadsyta	kr	14 265	14 279	14 283	14 283
Insats per m ² bostadsyta	kr	16 851	16 851	16 851	16 851
Genomsnittlig skuldränta	%	2,77	2,78	2,79	2,79
Fastighetens belåningsgrad	%	48,1	46,7	46,8	47,1
Taxeringsvärde	kkkr	3 507	3 807	3 807	3 807
Driftskostnader	kr	128 870	118 395	129 777	101 105
Driftskostnader/kvm	kr	234	169	236	183

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-112 669
Årets resultat	-85 838
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-198 507</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras, enligt föreningens stadgar	
stadgeenlig reservering	14 400
att i ny räkning överförs	-212 907
	<hr/>
	<u>-198 507</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Nettomsättning	2	370 140	364 347
Summa nettoomsättning		370 140	364 347
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-111 772	-118 395
Administrationsomkostnader		-12 526	-5 240
Övriga kostnader		-17 458	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-141 756	-123 635
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-134 403	-135 432
Resultat före finansiella poster		93 981	105 280
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6	-179 819	-217 707
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-	-242
Summa resultat från finansiella investeringar		-179 819	-217 949
Resultat efter finansiella poster		-85 838	-112 669
Årets förlust		<u>-85 838</u>	<u>-112 669</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-85 838	-112 669
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-85 838</u>	<u>-112 669</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 314 145	16 446 001
Inventarier	4	12 364	916
		<hr/>	<hr/>
		16 326 509	16 446 917
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		16 326 509	16 446 917
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	11 442
Övriga kortfristiga fordringar		98	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	495	495
		<hr/>	<hr/>
		593	12 035
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		143 189	108 626
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		143 782	120 661
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		16 470 291	16 567 578
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
8			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		6 500 000	6 500 000
Fond för yttre underhåll		42 800	42 800
Upplåtelseavgifter		2 785 001	2 785 001
		<hr/>	<hr/>
		9 327 801	9 327 801
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-687 170	-574 501
Årets förlust		-85 838	-112 669
		<u>-773 008</u>	<u>-687 170</u>
Summa eget kapital		<u>8 554 793</u>	<u>8 640 631</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>7 836 000</u>	<u>7 844 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 836 000</u>	<u>7 844 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del		24 000	24 000
Leverantörsskulder		3 242	6 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>49 097</u>	<u>52 697</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>79 498</u>	<u>82 947</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 470 291</u>	<u>16 567 578</u>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Inbetalning av årsavgifter	2	358 140	352 347
Inbetalning av hyresavgifter garage och p-platser	2	12 000	12 000
Utbetalning av driftskostnader	3	-102 519	-83 612
Värdehöjande reparationer	3	-11 119	-34 783
Utbetalning av övriga omkostnader/ekonomisk förvaltning		-12 526	-5 240
Betalning av fastighetsavgift		-15 592	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntekostnader och ränteintäkter		228 384	265 712
Erlagda räntekostnader		-179 819	-217 707
Övriga finansiella kostnader		-	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter räntekostnader och ränteintäkter		48 565	47 763
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		11 442	8 180
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-441	21 239
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-3 008	-18 491
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		56 558	58 691
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av inventarier	4, 5	-13 995	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 995	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	6	-8 000	-2 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 000	-2 000
Årets kassaflöde		34 563	56 691
Likvida medel vid årets början		108 626	76 935
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		<u>143 189</u>	<u>133 626</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar och avräkningskonto hos förvaltare.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen har ej erhållit några arvoden.

Not 2 Nettomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	358 140	352 347
Hysesintäkter; garage och P-platser	12 000	12 000
Summa	<u>370 140</u>	<u>364 347</u>

Under 2015 bakades hyra för parkeringsplatser in i månadsavgiften. Samtliga lägenheter har därmed tillgång till 1 st parkeringsplats, vilken ingår i månadsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>per kvm 2015</u>	<u>2017</u>	<u>per kvm 2014</u>
El för värme- och belysning	41 953	76,14	35 808	64,99
Olja				
Vatten- och avlopp	18 231	33,09	14 151	25,68
Sophämtning	4 837	8,78	4 709	8,55
Snöröjning	19 718	35,79	8 656	15,71
Fastighetsförsäkring	13 120	23,81	12 835	23,29
Reparation- och underhåll fastighet	1 450	2,63	9 783	17,75
Serviceavgift Wetternet	2 400	4,36	2 400	4,36
Sotning			5 053	9,17
Reparation bostäder	10 063	18,26	25 000	45,37
Övriga fastighetskostnader				
Summa driftskostnader	<u>111 772</u>	<u>202,86</u>	<u>118 395</u>	<u>214,87</u>

Fastigheten är betalningsbefriad från Fastighetsavgift 15 år from 2012-09. Reservation gjordes 2013 för denna avgift vilken under 2014 återbokats.

Not 4 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 894	17 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 894	17 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 978	-13 402
Avskrivningar	7 448	-3 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 530	-16 978
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 364</u>	<u>916</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 089 737	17 089 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 089 737	17 089 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-643 736	-511 880
Årets avskrivningar	-131 856	-131 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-775 592	-643 736
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 314 145</u>	<u>16 446 001</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 411 347	5 411 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	-	3 063 000
Taxeringsvärde mark	-	1 348 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta i %	Bindningstid	Betald ränta	Låneskuld	Amortering/år
SEB	1,23	2019-03-28	87 452	4 200 000	
SEB	1,20	2019-03-28	128 940	3 300 000	
SEB	0,84		<u>3 104</u>	<u>336 000</u>	<u>24 000</u>
			219 496	7 836 000	24 000

<u>Långivare</u>	<u>Ränta i %</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Betald ränta</u>	<u>Låneskuld</u>	<u>Amortering/år</u>
------------------	------------------	---------------------	---------------------	------------------	----------------------

Samtliga lån är rörliga och löper med 3 månaders bindningstid.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga poster	495	495
Summa	<u>495</u>	<u>495</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-01-01	6 500 000	2 785 000	28 800	-402 129	-158 372
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			14 000	-	-14 000
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-		
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-		
Balansering av föregående års resultat				-172 372	172 372
Årets resultat					<u>-87 669</u>
Eget kapital 2017-12-31	<u>6 500 000</u>	<u>2 785 000</u>	<u>42 800</u>	<u>-574 501</u>	<u>-87 669</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	2 123	2 243
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	23 139	20 937
Upplupen fastighetsavgift	10 520	-
Övriga poster	13 315	29 517
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>49 097</u>	<u>52 697</u>

Jönköping _____ - ____ - ____

Stefan Lundmark
Kassör

Anders Johansson

Rickard Bagge
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Mikael Wigren