

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Stig Anders Modén	Ledamot
Maria Therese Pettersson	Ledamot
Emma Sabine Anette Uhde Jönsson	Ledamot

Jack Jonatan Jönsson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Sofie Berg
Magnus Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RAMBERGSSTADEN 20:2	2009	Göteborg
RAMBERGSSTADEN 20:3	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

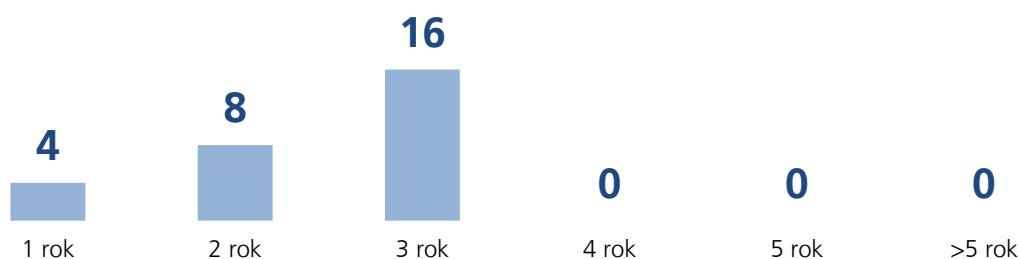
Fastigheterna bebyggdes 1942 - 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 800 m², varav 1 556 m² utgör lägenhetsyta och 244 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	60 m ²	2020-04-30
Förråd	60 m ²	2019-01-01
Kontor	54 m ²	2017-10-01
Kontor	70 m ²	2019-01-01
Förråd	8 m ²	2017-07-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markarbete	2017 - 2018
Renovering av trapphus	2016 - 2017

Planerat underhåll	År
Byta cirkulationspumpar	2018
Byte av torktumlare	2018
Energideklaration	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Fastighetskötsel
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Hagwalls fastighetsservice sköter våra fastigheter.
SBC sköter den ekonomiska förvaltningen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 512 182	1 497 005
Finansiella intäkter	154	485
Medlemsinsatser	0	1 840 000
Ökning av långfristiga skulder	869 400	0
Ökning av kortfristiga skulder	765 868	128 898
	3 147 604	3 466 388

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 174 207	1 043 877
Finansiella kostnader	126 354	131 787
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 028 157	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 921	49 201
Minskning av långfristiga skulder	0	318 258
	4 334 639	1 543 123

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

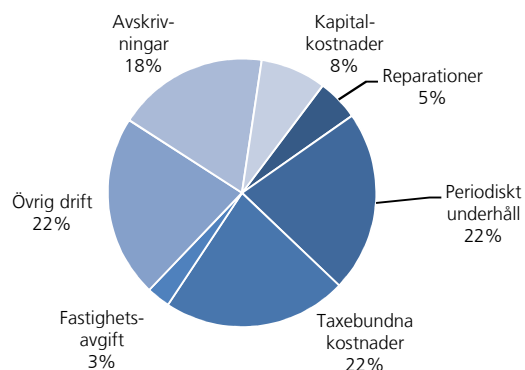
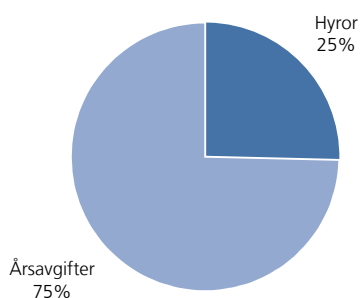
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 471 926

-1 187 035

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari

- Brandskyddskontroll genomfördes
- Renovering av trapphusen slutfördes
- Ny brevlåda till styrelsen köptes in

Februari

- Styrelsen beslutade att hyra ut ett tomt utrymme på Enekullegatan 12
- Styrelsen hade möte med Vågen AB för att diskutera föreningens underhållsplan och ekonomi

Mars

- Styrelsen beviljade ansökan om andrahandsuthyrning

April

- ECB anlätades för att utföra markarbete kring våra fastigheter
- Grön fasadvätt AB anlätades för att rengöra del av fasad samt hängrännor

Maj

- KP måleri påbörjade reklamationsarbete av den bristfälliga plåtmålningen
- Styrelsen hade möte med Martin Oscarsson om föreningens avsättning
- Hagwalls bytade våra portkoder
- Föreningsstämma hölls den 23e maj
- Föreningens hyresgäster erbjöds evakueringsbidrag

Juni

- KP måleri avslutade målningarbetet

Augusti

- ECB påbörjade markarbetet

September

- Styrelsen beslutade att riva trappan på gaveln på Enekullegatan
- Budgetarbetet för 2018 påbörjades

Oktober

- Styrelsen köpte in magnetramar till nyhetsbrev

November

- Styrelsen omförhandlade lån samt tog ett nytt lån för markarbetet
- Styrelsen hade budgetmöte med SBC
- Brandskyddskontroll genomfördes

- Mindre läcka i taket på Lammelyckan 15c lagades av plåtslagare

- Första etappen av markarbetet slutfördes

December

- Styrelsen fastställde budgeten

- Det uppstod splitterskador på en del av våra fönster som följd av en explosion vid grannhuset

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	850	850	829	808
Hyror/m ² hyresrättsyta	741	740	763	685
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 783	6 130	6 665	7 068
Elkostnad/m ² totalyta	28	30	29	40
Värmekostnad/m ² totalyta	97	115	108	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	72	51	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	73	132	228
Soliditet (%)	60	64	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78	32	29	-452
Nettoomsättning (tkr)	1 508	1 497	1 499	1 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder och 244 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 737 621	0	0	12 737 621
Upplåtelseavgifter	3 367 576	0	0	3 367 576
Fond för yttre underhåll	936 054	200 000	0	736 054
S:a bundet eget kapital	17 041 251	200 000	0	16 841 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 828 335	-200 000	31 921	-1 660 256
Årets resultat	-78 130	-78 130	-31 921	31 921
S:a ansamlad förlust	-1 906 465	-278 130	0	-1 628 335
S:a eget kapital	15 134 786	-78 130	0	15 212 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 130
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 628 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	-1 906 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>347 875</u>
att i ny räkning överförs	-1 558 591

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 508 007	1 496 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 175	175
Summa rörelseintäkter		1 512 182	1 497 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 016 773	-736 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 216	-250 674
Personalkostnader	Not 6	-58 218	-56 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 905	-289 905
Summa rörelsekostnader		-1 464 112	-1 333 782
RÖRELSERESULTAT		48 070	163 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 354	-131 787
Summa finansiella poster		-126 200	-131 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 130	31 921
ÅRETS RESULTAT		-78 130	31 921

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,9,10	23 760 051
		21 021 799
Summa materiella anläggningstillgångar	23 760 051	21 021 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 760 051	21 021 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 424	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	614 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 615
		2 313 543
		25 029
Summa kortfristiga fordringar	644 565	2 338 572
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	900 633	387 739
Summa kassa och bank	900 633	387 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 545 198	2 726 311
SUMMA TILLGÅNGAR	25 305 249	23 748 110

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 105 197	16 105 197
Fond för yttre underhåll	Not 13	936 054	736 054
Summa bundet eget kapital		17 041 251	16 841 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 828 335	-1 660 256
Årets resultat		-78 130	31 921
Summa fritt eget kapital		-1 906 465	-1 628 335
SUMMA EGET KAPITAL		15 134 786	15 212 916
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	8 135 661
Summa långfristiga skulder		0	8 135 661
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 035 061	30 000
Leverantörsskulder		197 022	78 068
Skatteskulder		87 384	84 418
Övriga skulder		662 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	188 495	207 047
Summa kortfristiga skulder		10 170 462	399 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 305 249	23 748 110

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme	100 år	100 år
Installationer	40 år	40 år
Ventilation	40 år	40 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och port	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 131 820	1 110 915
Hyror bostäder	250 084	250 256
Hyror lokaler	96 814	95 938
Hyror parkering	33 900	39 650
Hyror förråd	3 600	0
Hysesrabatt	-8 300	0
Öresutjämning	89	72
	1 508 007	1 496 830

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 175	175
	4 175	175

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	82 669	81 211
	Fastighetskötsel beställning	0	1 332
	Snöröjning/sandning	14 493	16 299
	Städning entreprenad	49 476	48 524
	Städning enligt beställning	0	3 625
	Gemensamma utrymmen	0	316
	Gård	0	2 807
	Förbrukningsmateriel	6 298	5 876
	Brandskydd	0	13 031
	Fordon	199	0
		153 134	173 020
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	29 757	2 560
	Brf Lägenheter	0	7 383
	Lokaler	1 100	0
	Tvättstuga	1 263	0
	Sophantering/återvinning	6 417	0
	Källare	7 923	0
	Lås	0	98
	VVS	6 008	938
	Huskropp utvändigt	0	27 375
	Tak	3 004	0
	Fasad	24 475	0
	Vattenskada	0	29 482
		79 947	67 836
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	347 875	0
		347 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	50 800	54 630
	Värme	174 758	207 240
	Vatten	84 900	130 300
	Sophämtning/renhållning	41 576	46 173
		352 033	438 344
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 794	1 896
	Kabel-TV	16 640	12 102
		39 434	13 998
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 350	43 034
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 016 773	736 232

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 837	918
	Tele- och datakommunikation	388	1 448
	Juridiska åtgärder	0	26 526
	Hysesförluster	0	22 823
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	22 625
	Föreningskostnader	816	680
	Styrelseomkostnader	299	0
	Fritids- och trivselkostnader	833	1 878
	Förvaltningsarvode	54 040	52 593
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	5 797	6 966
	Korttidsinventarier	1 096	0
	Konsultarvode	13 485	109 279
		99 216	250 674
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 299	44 501
	Sociala kostnader	13 919	12 471
		58 218	56 972
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	134 183	134 183
	Yttertak K3	31 793	31 793
	Fasader/balkonger K3	12 717	12 717
	Fönster/dörrar och portar K3	31 543	31 543
	Hissar K3	69 483	69 483
	Sekundärbyggnader K3	7 948	7 948
	Inventarier	2 238	2 238
		289 905	289 905

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 605 982	22 605 982
	Utgående anskaffningsvärde	22 605 982	22 605 982
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 587 912	-1 300 245
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 667	-287 667
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 875 579	-1 587 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 730 403	21 018 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 606 377	5 606 377
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 191 000	11 191 000
	Taxeringsvärde mark	6 588 000	6 588 000
		17 779 000	17 779 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 026 000	17 026 000
	Lokaler	753 000	753 000
		17 779 000	17 779 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 028 157	0
		3 028 157	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 188	11 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 188	11 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 459	-5 222
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 238	-2 238
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 697	-7 460
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 491	3 728
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	43 233	41 745
	Klientmedel hos SBC	571 293	2 271 221
	Fordringar	0	577
		614 526	2 313 543

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring	21 373	20 851	
	Kabel-TV	4 242	4 178	
		25 615	25 029	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	736 054	516 859	
	Reservering enligt stadgar	200 000	365 020	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-145 825	
	Vid årets slut	936 054	736 054	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	1,520 %	4 385 000	4 385 000
	SBAB	1,470 %	908 473	924 872
	SBAB	1,450 %	2 841 588	2 855 789
	Swedbank	1,650 %	900 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		9 035 061	8 165 661
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 035 061	-30 000
			0	8 135 661
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	El	6 755	7 418	
	Värme	24 203	25 257	
	Vatten	23 200	28 179	
	Sophämtning	6 300	6 537	
	Ränta	14 542	15 029	
	Avgifter och hyror	113 496	124 627	
		188 495	207 047	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 585 061 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Trappstädning sköts numera av föreningens medlemmar
- Andra etappen av markarbetet beställdes av ECB och kommer att påbörjas under april

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Karl Stig Anders Modén
Ledamot

Maria Therese Pettersson
Ledamot

Emma Sabine Anette Uhde Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor