

BRF Saluhallshuset
Org nr 716403-1754

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-03 och har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings län. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-07-20 hos Bolagsverket. Nya stadgar har beslutats om under året och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-12-10 haft följande sammansättning:

Tommy Edvinsson	Ledamot	1 år kvar
Johan Mårtensson	Ledamot	1 år kvar
Christer Lindholm	Ledamot	1 år kvar
Ulla-Britt Andersson	Ledamot	vald 2 år
Lena Steenberg	Ledamot	vald 2 år
Monica Bartels	Suppleant	vald 1 år
Mathias Sundqvist	Suppleant	vald 1 år
Tone Johnsen	Suppleant	avgick pga flytt 20190331

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet, Ulla-Britt Andersson och Tommy Edvinsson i förening.

Revisorer

Jonas T Bernersson	BDO Auktoriserad revisor
Peter Werninger	Intern föreningsrevisor
Kerstin Kedvall	Intern föreningsrevisorssuppleant

Samtliga revisorer valda för 1 år.

Valberedning

Sverker Östberg (sammankallande)
Veronica Olofsson

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Handeln 7 i Jönköpings kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 54 lägenheter, 9 lokaler och 39 garageplatser samt 3 MC-platser. Byggnaden är uppförd 1983 och har värdeår 1983. Fastighetens adress är Skolgatan 13 och Nygatan 16 i Jönköping.

Lägenhetsfördelning

11 st	1 rok
20 st	2 rok
23 st	3 rok

Fastigheten har enligt taxeringsbeskedet en area om 6 921 kvm varav bostadsarea uppgår till 3 668 **kvm**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Avtal

Allians fönsterputs	Fönsterputs Saluhallen
Anticimex	Brandsläckare
BDO	Revision
Besam (Assa Abloy)	Dörrautomatik Saluhallen
ComHem	Kabel-TV
CWS-bocco	Entrémattor
ISS	Städning Saluhallen
Jönköping City AB	Marknadsföring, utveckling mm i Jönköping
Jönköpings Energi AB	El, fjärrvärme, fjärrkyla
Kone	Hisslarm, hissar
NHS	Tömning fettavskiljare, spolning avloppsledningar
Ocab	Jour
Polo kylteknik	Kompressor, kyldiskar
Portservice	Garageport, Port inlastning Saluhallen Västgötgatan
PRIMÄR fastighetsförvaltning AB	Fastighetsekonomi, drift och skötsel
Siemens	Serviceavtal för värme/ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/ombyggnation

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 1 911 473 kr (1 116 710 kr föregående år). Installationen av porttelefonerna har slutförts. Siemens har uppdaterat styrsystemen för fläktarna och byte av temperaturgivare för returvattnet enligt det avtal som vi träffat. OVK-besiktningen är nu slutförd även för bostadsdelen. Den kompletterades med en rengöring av kanalerna. Yttertaket har målats inför installationen av solceller. Loftgångarna har slipats om och ny impregnering har lagts på. I trapphusen har golven bonats. Sopkärnen har rengjorts. En avloppspump är bytt och ledningar i källare Saluhallen och lägenheterna har spolats. Övrigt vi gjort i Saluhallen är att vi bytt golvet i restaurang Amor. Vi fick ett större avbrott på kylan till diskarna på grund av ett haveri i en pump som nu har bytts ut.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året haft årsstämma den 10 december 2018. De ändringar vi gjort i stadgarna har börjat tillämpas under året.

Styrelsen har hållit 13 styrelsemöten och fyra informationsblad har getts ut.

Hemsidan har uppdaterats och kommer att uppdaterats ytterligare efter årsmötet. Adressen till sidan är www.saluhallshuset.se. Ha gärna synpunkter som vi kan ta med oss till uppdateringen.

Besiktning av huset skulle gjorts, men på grund av personalbrist hos Primär blev detta inte gjort.

Driftsmöten hålls fyra gånger per år och besiktning kommer att genomföras under hösten.

Sustend har sagt upp avtalet om uppdatering av underhållsplanen. Vi letar febrilt efter en ny aktör.

Solcellerna är installerade och har sänkt kostnaderna för den köpta elen med c:a 31 %. Vi väntar nu på utbetalningen av bidraget (c:a 118.000 kr).

Förberedelser för installation av fiber har gjorts genom att avtalet med ComHem är uppsagt till den 30 juni 2020. Kontakter med Jönköpings Energi har tagits. Mer information kommer under vintern och våren.

Vi kommer att ha en uppdatering av målningsarbeten med en målarfirma. En del finns som ogjort i underhållsplanen.

Utrustningen i tvättstugorna börjar bli utslitna och det kan behövas göras en del byte av maskiner och att det görs en uppfräschning efter hand.

I Saluhallen har vi nu en vakant lokal som vi nu försöker hitta en hyresgäst till. En ny städentreprenör kommer vi att utse när vi fått in anbudet.

Vårt stora lån (11.440.000 kr) är flyttat från Länsförsäkringar till Swedbank. I samband med detta sänkte vi räntekostnaderna med hälften och lånet är bundet i fem år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	77
Antal medlemmar vid årets slut	78

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret har 7 (7) lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsjämförelse

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning	tkr	5 836	5 759	5 723	5 596
Rörelseresultat	tkr	854	1 756	898	-2 719
Resultat efter finansiella poster	tkr	314	1 130	150	-3 556
Balansomslutning	tkr	45 563	46 864	47 176	48 448
Årsavgift/m ² bostadsyta	kr	950	950	950	950
Lån per m ² bostadsyta	kr	8 574	8 771	8 969	9 167
Likviditet	%	21	59	39	61
Soliditet	%	29	27	25	24

Föreningens ekonomi

Ingen avgiftshöjning finns planerad. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 950 (950) kr/kvm. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	5 881 722	5 316 981	1 885 592	-1 405 921	1 129 896	12 808 269
Avsättning fond enl stadgar 17/18	-	-	995 000	-995 000	-	-
Avsättning fond enl stadgar 18/19	-	-	995 000	-995 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-1 331 425	1 331 425	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	1 129 896	-1 129 896	-
Årets resultat	-	-	-	-	314 141	314 141
Vid årets slut	5 881 722	5 316 981	2 544 167	-934 600	314 141	13 122 410

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	314 141
Balanserat resultat	-1 271 026
Reservering till yttre fond, enligt stadgar/underhållsplan	-995 000
Ianspråktagande från yttre fond	1 331 425
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-620 460

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att i ny räkning överförs

-620 460

-620 460

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 807 990	5 759 047
Övriga intäkter	3	34 316	11 793
Summa rörelseintäkter		5 842 306	5 770 840
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 118 878	-3 229 290
Personalkostnader	5	-84 756	-82 655
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-689 159	-578 935
Övriga rörelsekostnader	8	-98 824	-123 831
Summa rörelsekostnader		-4 991 617	-4 014 711
Rörelseresultat		850 689	1 756 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 548	-626 234
Summa finansiella poster		-536 548	-626 233
Resultat efter finansiella poster		314 141	1 129 896
Årets vinst		314 141	1 129 896

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 735 586	30 251 926
Inventarier	7	560 214	162 731
Summa materiella anläggningstillgångar		30 295 800	30 414 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i ekonomisk förening		14 900 000	14 900 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 900 000	14 900 000
Summa anläggningstillgångar		45 195 800	45 314 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 649	1 283 327
Övriga fordringar		107 695	119 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 506	63 613
Summa kortfristiga fordringar		366 850	1 466 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		-	82 668
Summa kassa och bank		0	82 668
Summa omsättningstillgångar		366 850	1 548 852
Summa tillgångar		45 562 650	46 863 509

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 198 703	11 198 703
Fond för yttre underhåll	9	2 544 167	1 885 592
Summa bundet eget kapital		13 742 870	13 084 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-934 601	-1 405 922
Årets vinst		314 141	1 129 896
Summa fritt eget kapital		-620 460	-276 026
Summa eget kapital		13 122 410	12 808 269
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 723 746	31 448 746
Summa långfristiga skulder		30 723 746	31 448 746
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	725 000	725 000
Checkräkningskredit	11	15 737	-
Leverantörsskulder		199 890	125 461
Övriga skulder		67 576	74 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		708 291	1 681 158
Summa kortfristiga skulder		1 716 494	2 606 494
Summa eget kapital och skulder		45 562 650	46 863 509

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	3 537 283	3 530 877
Årsavgifter lokaler momspliktiga	1 842 624	1 802 829
Hysesintäkter garage	274 990	276 292
Hysesintäkter förråd	31 413	30 681
Övriga intäkter	121 681	118 368
Summa	<u>5 807 991</u>	<u>5 759 047</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Försäkringsersättning	25 504	-
Ersättning elproduktion	683	-
Övrigt	8 128	11 793
Summa	<u>34 315</u>	<u>11 793</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<u>Driftskostnader</u>		
Städning	137 220	109 748
Förvaltning	459 095	445 868
Uppvärmning	464 207	451 461
Vatten	204 121	171 286
El	303 698	322 205
Sophantering	221 929	185 505
Kabel-TV	66 568	65 269
Kommunal avgift & fastighetsskatt	266 358	240 198
Fastighetsförsäkring	84 209	71 041
Löpande reparationer	579 766	567 263
	<u>2 787 171</u>	<u>2 629 844</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Bostäder	215 740	-
Lokaler	-	542 707
Gemensamma utrymmen	910 183	-
Trapphus /entreér	141 181	36 000
VVS	64 603	-
Källare/garage	-	20 740
	<u>1 331 707</u>	<u>599 447</u>
Summa fastighetskostnader	<u>4 118 878</u>	<u>3 229 291</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Arvoden styrelsen	80 000	70 000
Sociala avgifter	4 756	12 655
Summa	<u>84 756</u>	<u>82 655</u>

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ackumulerde anskaffningsvärden	53 283 967	53 283 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 283 967	53 283 967
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 032 041	-22 515 701
Årets avskrivningar	<u>-516 340</u>	<u>-516 340</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 548 381	-23 032 041
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 735 586</u>	<u>30 251 926</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 650 000	1 650 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde byggnad	48 800 000	43 600 000
Taxeringsvärde mark	<u>32 000 000</u>	<u>18 800 000</u>
	80 800 000	62 400 000
Bostäder	61 600 000	45 600 000
Lokaler	<u>19 200 000</u>	<u>16 800 000</u>
	80 800 000	62 400 000

Not 7 Inventarier

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	738 243	738 243
Årets Inköp	570 302	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 308 545	738 243
Ingående ackumulerade avskrivningar	-575 512	-512 917
Årets avskrivningar	-172 819	-62 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-748 331	-575 512
Utgående restvärde enligt plan	<u>560 214</u>	<u>162 731</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Förbrukningsinv/material	21 702	49 253
Förvaltning och revision	23 962	44 998
Administration	14 866	9 102
Konsulter	12 874	9 388
Övriga förvaltningskostnader	25 419	11 091
Summa	<u>98 823</u>	<u>123 832</u>

Not 9 Fond för yttre underhåll

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Vid årets ingång	1 885 592	1 740 592
Avsättning enligt stadgar	995 000	995 000
Avsättning enligt stadgar fg år	995 000	-
Ianspråktagande av fond	-1 331 425	-
	2 544 167	1 885 592

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Länsförsäkringar		avslutat	11 440 000		
Swedbank	1,490%	2024-06-19			11 440 000
Swedbank	1,050%	Rörlig	1 575 000	-525 000	1 050 000
Swedbank	1,590%	2023-12-21	7 000 000		7 000 000
Swedbank	1,050%	Rörlig	5 208 800		5 208 800
Swedbank	1,050%	Rörlig	5 449 946		5 449 946
Swedbank	1,051%	Rörlig	1 500 000	-200 000	1 300 000
Totalt			32 173 746		31 448 746
Avgår nästa års amortering			-725 000	—	-725 000
Planenlig amortering 2-5 år	200 000 kr		31 448 746	-725 000	30 723 746

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Checkräkningskredit

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Beviljat belopp uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	15 737	-

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	38 680 000	38 680 000
Summa ställda säkerheter	38 680 000	38 680 000

Jönköping 2019-11-05

Ulla-Britt Andersson

Tommy Edvinsson

Lena Steenberg

Johan Mårtensson

Christer Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

BDO

Jonas T. Bernersson
Auktoriserad revisor

Peter Werninger
Föreningsrevisor