

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kungsladan

Org.nr. 769631-2649

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnad upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Grundfakta om föreningen

Verksamheten startade 2016-03-11 i samband med att fastigheten anskaffades. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-28. Ekonomisk plan registrerades 2016-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen KUNGSLADUGÅRD 79:3 förvärvades 2016-03-11 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostäder/lokaler

Byggnaden består av 14 lägenheter varav 12 upplåtna med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt. Dessutom finns en lokal under marknivå för egen användning. Totalytan är 636,5 kvm, varav 556,5 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen gjordes en teknisk besiktning. Rapporten föreslår åtgärder på 1 175 tkr de närmaste 5 åren och ytterligare 995 tkr om 6 - 10 år. Styrelsen har för avsikt att inom de närmsta åren upprätta en mer genomgripande underhållsplan med längre tidshorisont.

Fastighets/teknisk förvaltning och städ

SBC AB, med Esplanad Förvaltning AB som underkonsult.

Ekonomisk förvaltning

BoDin Ekonomi AB

Medlemmar

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Vid andrahandsuthyrningar tar föreningen ut en avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp/årsbasis. För närvarande finns 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Kim Eriksson	Ledamot
Ann-Charlotte Angmar	Ledamot
Erik Rimsberg	Ledamot
Linda Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 2 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Moore Stephens Ranby AB, med huvudansvarige Jonas Åkerlind, auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2017. Extra föreningsstämma hölls den 6 mars 2017: Nyval av föreningens revisor.

Händelser under räkenskapsåret

- Avtal har ingåtts med en extern entreprenör gällande teknisk/fastighetsskötsel och städ.
- Låsbyte har gjorts i hela föreningen.
- Ny torktumlare har införskaffats.
- En gårdsgrupp tillsattes vid den ordinarie föreningsstämman.

Händelser efter räkenskapsårets slut

- En ny tvättmaskin införskaffades i början av 2018.
- Tvättstugan är i stort behov av en renovering och så snart en lämplig entreprenör hittats kommer detta att påbörjas.
- Styrelsen planerar att anlita en extern konsult för att upprätta en underhållsplan, där framtida renoverings- och underhållsbehov framgår, både på kort- och långsikt, och hur detta påverkar vår ekonomi.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 92 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

Verksamheten startade 11 mars 2016 då fastigheten anskaffades. Detta gör att utfallen mellan åren blir jämförelsestörande för de flesta posterna i resultaträkningen.

För 2018 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade på 2017 års nivå.

Flerårsjämförelse

	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	677	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 033	8 033
Årets resultat	-88 873	29 660
Likviditet (%)*	1468,3%	1707,1%
Soliditet (%)*	79,2%	79,5%

*Definitioner av nyckeltal, se not 11 (sid 10)

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 469 884	27 828	-27 828	29 660
Balanserat resultat enl stämmobeslut			29 660	-29 660
Avsättning till fond för yttre underhåll		27 828	-27 828	
Årets resultat				-88 873
Belopp vid årets utgång	15 469 884	55 656	-25 996	-88 873

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står:

Ingående balanserat	1 832
Årets reservering till fond för yttre underhåll	-27 828
Årets resultat	-88 873
	<u>-114 869</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-114 869
	<u>-114 869</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2015-11-28 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	408 502	327 807
Övriga rörelseintäkter		<u>24 789</u>	<u>16 987</u>
		433 291	344 794
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-75 103	-39 800
Reparation och underhåll	5	-110 774	-32 750
Taxebundna kostnader	6	-113 532	-80 579
Övriga externa kostnader	7	-69 494	-52 920
Arvoden	8	-18 399	0
Avskrivningar	9	<u>-91 600</u>	<u>-75 786</u>
		-478 902	-281 835
Rörelseresultat		-45 611	62 959
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-43 262</u>	<u>-33 299</u>
		-43 262	-33 299
Resultat efter finansiella poster		-88 873	29 660
Årets resultat		-88 873	29 660

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	<u>17 447 939</u>	<u>17 539 539</u>
		17 447 939	17 539 539
Summa anläggningstillgångar		17 447 939	17 539 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 568</u>	<u>16 316</u>
		16 568	16 316
Kassa och bank		1 982 301	1 959 429
Summa omsättningstillgångar		1 998 869	1 975 745
SUMMA TILLGÅNGAR		19 446 808	19 515 284

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 469 884	15 469 884
Fond för yttre underhåll		55 656	27 828
		15 525 540	15 497 712
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-25 996	-27 828
Årets resultat		-88 873	29 660
		-114 869	1 832
Summa eget kapital		15 410 671	15 499 544
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 955	17 601
Aktuell skatteskuld		21 140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 042	98 139
Summa kortfristiga skulder		136 137	115 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 446 808	19 515 284

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2017-01-01 2017-12-31	2015-11-28 2016-12-31
Avskrivningar		
Byggnaden	100 år	100 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Hysesintäkter	79 812	62 734
Årsavgifter	328 690	265 073
	<u>408 502</u>	<u>327 807</u>

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel/teknisk	15 000	0
Fastighetsskötsel, extra	4 668	0
Vinterväghållning	1 240	0
Fastighetsskötsel, städ	8 439	0
Förbrukningsmtrl	520	0
Försäkringspremie	12 351	9 851
Kabel-TV	11 745	14 271
Fastighetsavg/skatt	<u>21 140</u>	<u>15 678</u>
	75 103	39 800

Not 5 Reparation och underhåll

Tvättstuga	62 712	32 750
Lås	5 333	0
VVS	17 765	0
Elinstallationer	5 039	0
Vattenskada	<u>19 925</u>	<u>0</u>
	110 774	32 750

	2017-01-01 2017-12-31	2015-11-28 2016-12-31
Not 6 Taxebundna kostnader		
El	9 624	8 553
Värme	52 148	34 413
Vatten	37 225	26 013
Sophämtning/renhållning	14 535	11 600
	<u>113 532</u>	<u>80 579</u>
Not 7 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	13 297	13 000
Förvaltningsarvode	39 140	37 500
Förvaltningsarvode, extra	3 360	0
Administration	1 809	885
Konsultarvode	9 188	0
Bankkostnader	2 700	1 535
	<u>69 494</u>	<u>52 920</u>
Not 8 Arvoden		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	14 000	0
Sociala kostnader	4 399	0
Summa	<u>18 399</u>	<u>0</u>
Not 9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 615 325	0
Anskaffat under året	0	17 615 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 615 325	17 615 325
Ingående avskrivningar	-75 786	0
Årets avskrivningar	-91 600	-75 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 386	-75 786
Utgående redovisat värde	17 447 939	17 539 539
Redovisat restvärde byggnader	8 992 583	9 084 183
Redovisat värde mark	8 455 356	8 455 356
	<u>17 447 939</u>	<u>17 539 539</u>
Avskrivningsprinciper, se not 1 (sid 8)		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	9 276 000	9 276 000
varav byggnader:	4 828 000	4 828 000
varav mark:	4 448 000	4 448 000

			2017-12-31	2016-12-31
Not 10	Långfristiga skulder	ränta 31/12 Villkor		
	Nordea Hypotek	0,64% 2018-03-13	2 400 000	2 400 000
	Nordea Hypotek	1,36% 2019-02-20	750 000	750 000
	Nordea Hypotek	2,02% 2021-02-17	750 000	750 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000
	Kortfristig del av långfristiga skulder		0	0
	Summa långfristiga skuldedr		3 900 000	3 900 000

Not 11	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser			
	Ställda säkerheter		4 125 000	4 125 000
	Eventualförbindelser		Inga	Inga

Not 12	Definition av nyckeltal	
	Soliditet	
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning	
	Kassalikviditet	
	Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder	

Göteborg den / 2018

Kim Eriksson
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Angmar
Styrelseledamot

Erik Rimsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018
Moore Stephens Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor