

Årsredovisning

2017

Brf Kvarnkullen

Org nr 757202-6388

Styrelsen för Brf Kvarnkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-02-17.

Föreningens fastighet, Torslanda 36:4 bebyggdes 1963 och är belägen i Göteborgs kommun, med gatuadress Kvarnkullevägen 2-12. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. På fastigheten finns 6 st radhuslängor innehållande 86 lägenheter. Dessutom finns 47 garage och 36 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

44 st 2 rum och kök

42 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 5 939 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-10 bestått av:

Ordinarie	Veine Jennefalk	Ordf.
	Per Fransson	
	Per Haddäng	
	Elisabeth Swala Dybern	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie KPMG

Valberedning Stig Lottkärr Sammanställande
 Tomas Brosset

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Den tekniska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Hagwalls Fastighetsservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2012 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 87 352 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 397 301 kronor, varav 397 301 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats.

Under året har underhåll av lekplatsen utförts med markarbeten samt inköp av ny vippunga.
Nya armaturer i gemensamma utrymmen samt tvättstuga har installerats. Man har även sett över brandsäkerheten och installerat ny hänvisningsarmatur samt brandsläckare.
Högtrycksspolning av avlopp i lägenheter och tvättstuga har under året utförts av Cleanpipe.

Under kommande verksamhetsår kommer föreningen att ändra stadgarna efter nu gällande regler.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 105 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 105 vid årets slut.

Föreningen har höjt årsavgifterna med 1 % fr.o.m 2017-07-01. Fr.o.m. 2018-01-01 höjs årsavgifterna med ytterligare 1%.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 825	3 806	3 729	3 731
Resultat efter finansiella poster (tkr)	952	-1 144	849	97
Soliditet (%)	41	34	39	36
Kassalikviditet (%)	220	217	278	271
Reservering yttre fond (tkr)	400	611	447	372
Saldo yttre fond (tkr)	400	0	596	288
Årsavgift bostäder kr/kvm	605	603	591	591
Lån kr/kvm	1 238	1 350	1 372	1 408

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	235 345	0	5 512 122	-1 144 070	4 603 398
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	-400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-1 144 070	1 144 070	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				952 498	952 498
Belopp vid årets utgång	235 345	400 000	3 968 052	952 498	5 555 895

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 968 052
årets vinst	952 498
	4 920 550
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	400 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-397 301
i ny räkning överföres	4 917 851
	4 920 550

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 824 800	3 806 252
Övriga rörelseintäkter		18 321	34 554
Summa rörelseintäkter		3 843 121	3 840 806
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 151 219	-4 162 128
Övriga externa kostnader	5	-285 030	-279 501
Personalkostnader	6	-71 487	-69 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 929	-252 929
Summa rörelsekostnader		-2 760 665	-4 764 206
Rörelseresultat		1 082 456	-923 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 958	-220 970
Summa finansiella poster		-129 958	-220 670
Resultat efter finansiella poster		952 498	-1 144 070
Resultat före skatt		952 498	-1 144 070
Årets resultat		952 498	-1 144 070

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 485 448	11 738 377
Summa materiella anläggningstillgångar		11 485 448	11 738 377
Summa anläggningstillgångar		11 485 448	11 738 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 940	31
Övriga fordringar	8	1 975 369	1 407 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	200 712	173 928
Summa kortfristiga fordringar		2 178 021	1 581 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 730	31 983
Summa kassa och bank		23 730	31 983
Summa omsättningstillgångar		2 201 751	1 613 564
SUMMA TILLGÅNGAR		13 687 199	13 351 941

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 345	235 345
Yttre reparationsfond		400 000	0
Summa bundet eget kapital		635 345	235 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 968 052	5 512 122
Årets resultat		952 498	-1 144 070
Summa fritt eget kapital		4 920 550	4 368 052
Summa eget kapital		5 555 895	4 603 397
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 130 081	8 003 704
Summa långfristiga skulder		7 130 081	8 003 704
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	220 979	14 000
Leverantörsskulder		189 030	186 598
Skatteskulder		11 135	7 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	580 079	537 149
Summa kortfristiga skulder		1 001 223	744 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 687 199	13 351 941

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 400 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Prestandahöjande investeringar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	211 500	213 300
Hysesintäkter övriga	28 500	24 950
Årsavgifter bostäder	3 595 500	3 577 752
Hysesbortfall	-10 700	-9 750
Övriga ersättningar och intäkter	5 841	8 821
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 480	25 733
	3 843 121	3 840 806

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	87 352	98 132
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	397 301	2 303 092
	484 653	2 401 224

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	120 033	123 688
Bevakning	1 500	1 406
Besiktning / Serviceavtal	97 634	200 628
Yttre skötsel / Snöröjning	60 722	73 412
Fastighetsel	67 961	61 044
Uppvärmning	482 519	531 818
Vatten	269 734	295 947
Sophämtning	147 594	144 338
Fastighetsförsäkring	98 880	96 001
Kabel-TV / Internet	189 449	106 124
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	130 540	126 498
	1 666 566	1 760 904

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	19 493	23 300
Revisionsarvode	19 500	19 875
Förvaltningsarvode	200 333	191 149
Övriga externa tjänster/kostnader	3 170	43 380
Övriga förbrukningsinventarier/material	42 534	1 798
	285 030	279 502

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	56 000	55 376
Sociala avgifter	15 487	14 272
	71 487	69 648

Det finns ej några löner och ersättningar utöver styrelseersättningar.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	16 548 681	16 548 681
Nyanskaffningar		0
Ingående anskaffningsvärden mark	1 454 900	1 454 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 003 581	18 003 581
Ingående avskrivningar	-6 265 204	-6 012 275
Årets avskrivningar	-252 929	-252 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 518 133	-6 265 204
Utgående redovisat värde	11 485 448	11 738 377
Taxeringsvärde byggnader	44 653 000	44 653 000
Taxeringsvärde mark	24 292 000	24 292 000
	68 945 000	68 945 000
Bokfört värde byggnader	10 030 548	10 283 477
Bokfört värde mark	1 454 900	1 454 900
	11 485 448	11 738 377

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	8 360	4 298
Övriga fordringar	0	300
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 967 009	1 403 024
	1 975 369	1 407 622

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 846	98 880
Förutbetald kabel-TV	25 800	25 800
Förutbetald arvode ISS	49 419	49 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 647	
	200 712	173 928

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för Ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB 16805971	1,59	2018-01-15	975 000	1 050 000
SBAB 17829742	1,90	2019-12-09	2 358 700	2 394 550
SBAB 19238474	1,78	2019-01-21	1 175 328	1 182 259
SBAB 22969048	1,84	2019-05-20	478 125	487 500
SBAB 25124073	1,51	2018-11-12	880 000	916 000
SBAB 23545179	1,59	2018-01-15	1 483 907	1 490 176
SBAB 20026707	1,86			497 219
			7 351 060	8 017 704
Kortfristig del av långfristig skuld			-220 979	-14 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 246 165 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

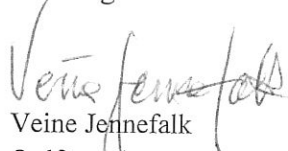
	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 785 900	8 785 900
	8 785 900	8 785 900


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	15 255	20 242
Förskottsbetalda hyror och avgifter	313 140	330 849
Upplupna vatten avgifter	49 044	56 809
Upplupna uppvärmningskostnader	68 029	70 740
Upplupna elavgifter	7 468	5 625
Upplupna renhållningsavgifter	24 173	23 413
Upplupna driftskostnader	83 470	9 971
Beräknat arvode för revision	19 500	19 500
	580 079	537 149

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2018- -


Veine Jennefalk
Ordförande


Elisabeth Svala Dybern


Per Haddäng


Per Fransson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -.

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor