

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SKONAREN VÄSTRA HAMNEN

769622-3044

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Skonaren Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2010-11-10/2010-11-12.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Medlemmarna i föreningen övertog fastigheten Skonaren 1 från Derome den 2015-07-01. Likvidavräkningen ägde rum 2015-07-01 varmed föreningens verksamhet startades. Föreningens gatuadresser: Einar Hansens Esplanad 67, 69, 71, 73, Fregattgatan 3, Skonarens Gränd 1, 211 13 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa, Malmö. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder

År 2017 har vår förening gjort en avsättning till sparande för framtida underhåll motsvarande 210 kr/kvm, budgeterad för år 2018 är avsättningen för motsvarande 220 kr/kvm. Avsättningen till underhållsplan är f.n. 40 kr/kvm.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen Fastighets AB för en köpeskilling om 14 300 000 kr. Furutoppen Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun. Föreningen har köpt fastigheten av Furutoppen Fastighets AB till bokfört värde, dvs. 22 964 610 kr.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Mikael Andersson	Ordförande	2018
Christer Nyman	Ledamot	2018
Gert-Ove Ellström	Ledamot	2018
Joakim Björk	Suppleant	2018
Daisy Lee	Suppleant	2018

Ovan angiven styrelse har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden samt en Extra Stämma för förändringar av stadgarna.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision	Ordinarie
BoRevision	Suppleant

Valberedning

Vid årsstämman 2017 beslutades ingen valberedning för verksamhetsåret 2018.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Riksbyggen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Skonaren 1 har en tomtareal om 1 641 kvm. Marken innehas med äganderätt. Uppförandet av föreningens byggnad påbörjades i oktober 2010. Inflyttning skedde med start i september 2011. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett flerbostadshus om fyra, fem respektive nio våningsplan med sammanlagt 37 stycken lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 stycken bostadsrättslokaler. Den totala boytan uppgår till 3 218 kvm och lokalytan 271 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 stycken 2 rum och kök
- 18 stycken 3 rum och kök
- 2 stycken 3,5 rum och kök
- 5 stycken 3-4 rum och kök
- 4 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-24. 21 st. medlemmar var närvarande och 16 lägenheter var representerade.

Styrelsens årsberättelse i korthet

Styrelsen för Brf Skonaren har under sitt verksamhetsår i egen regi utvecklat och fastställt rutiner för dess arbete. Det handlar bland annat om utformning av protokoll, attest av fakturor, informationskanaler till medlemmarna, dokumenthantering etc.

Vidare har styrelsen arbetat med att se över föreningens avtal och skapat sig en förståelse av dess omfattning. Styrelsen har även jobbat intensivt med att fel från efterbesiktningarna åtgärdas, bland annat, ventilation, värmesystem samt felsökt automatsäkringar.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 gemensamma aktiviteter i form av grillning och glögg på gården.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplan är gjord och kommer att följas från och med budgetåret 2019.

Utfört underhåll

Då fastigheten är nybyggd har inget underhåll utförts.

Framtida underhåll

Kommer att följa underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 56 st (54 st). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 (6) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2017, däremot hölls en avgiftsfri månad i december. Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

Finanspolicy

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 beslutat om en finanspolicy av föreningens låneskuld enligt nedan:

- 1/3 av låneskulden har placerats med rörlig ränta (3 månaders bindningstid). Upphör 2018-06-29
- 1/3 av låneskulden har placerats med bunden ränta med en bindningstid till 2023-07-03
- 1/3 av låneskulden har placerats med bunden ränta med en bindningstid till 2022-07-03
- Amortering sker med 191.000 per år.
- Styrelsen kan besluta om ökad amortering.

Avskrivningstiden för låneskulden är 100 år.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015*</u>
Nettoomsättning	2 369	2 365	1 293
Årets resultat	- 585	-339	121
Totalt eget kapital	131 685	132 270	132 629
Balansomslutning	164 145	164 835	165 549
Soliditet	80,2%	80,2%	80,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	161 446	162 723	163 999
Taxeringsv., byggnader och mark	75 313	75 313	68 913
Taxeringsvärde, byggnader	53 408	53 408	50 338
Årsavgift kr/kvm	736	735	402
Låneskuld	32 018	32 161	32 305
Låneskuld kr/kvm	9 950	9 994	10 039
Belåningsgrad	43%	43%	47%
Amortering under året	143	191	96
Medelränta	1,34%	1,14%	0,86%
Likvida medel	2 635	1 990	591
Likviditet	426%	355%	188%
Kassaflöde, kr/kvm	211	269	218
Avsättning yttre fond, kr/kvm	40	37	40

*Avser intäkter och kostnader för period 2015-07-01 – 2015-12-31

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 488 000	14 250 000	268 720	-14 397 394	-338 923
Disp. enl. stämmobeslut				-338 923	338 923
Ianspråktagande yttre fond			-43 940	43 939	
Avsättning yttre fond			139 560	-139 560	
Årets resultat					-585 560
Belopp vid årets utgång	132 488 000	14 250 000	364 341	-14 831 938	-585 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-14 736 317
Avsättning till fond för yttre underhåll	-139 560
Ianspråktagande av yttre fond	43 940
Årets resultat	-585 560
Summa	-15 417 497

Styrelsen förslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-15 417 497
--	--------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 369 216	2 364 995
Summa rörelseintäkter		2 369 216	2 364 995
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 140 894	-984 437
Övriga externa kostnader	4	-55 987	-19 000
Personalkostnader och arvoden	5	-57 559	-57 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 276 934	-1 276 934
Summa rörelsekostnader		-2 531 374	-2 338 227
Rörelseresultat		-162 158	26 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 605	1 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-431 007	-367 367
Summa finansiella poster		-423 402	-365 691
Resultat efter finansiella poster		-585 560	-338 923
Resultat före skatt		-585 560	-338 923
Årets resultat		-585 560	-338 923

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	161 445 665	162 722 599
Summa materiella anläggningstillgångar		161 445 665	162 722 599
Summa anläggningstillgångar		161 445 665	162 722 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	60 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 616	62 515
Summa kortfristiga fordringar		64 616	122 968
<i>Kassa och bank</i>	11	2 634 695	1 989 907
Summa omsättningstillgångar		2 699 311	2 112 875
SUMMA TILLGÅNGAR		164 144 976	164 835 474

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Fond för yttre underhåll		364 341	268 720
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Summa bundet eget kapital		147 102 341	147 006 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 831 937	-14 397 393
Årets resultat		-585 560	-338 923
Summa fritt eget kapital		-15 417 497	-14 736 316
Summa eget kapital		131 684 844	132 270 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	31 827 000	31 970 250
Summa långfristiga skulder		31 827 000	31 970 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	191 000	191 000
Leverantörsskulder		115 786	110 997
Skatteskulder		2 096	54 985
Övriga skulder		11 426	163 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 824	74 034
Summa kortfristiga skulder		633 132	594 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 144 976	164 835 474

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas fr.o.m. 2015-07-01:

Byggnad	100 år	1 %
---------	--------	-----

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsskatten beräknas fr.o.m. år 2016 då taxeringen ej var fastställd inom bokslutsår 2015.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter värme och vatten	241 655	241 655
Årsavgift från bostadsrätter	1 905 846	1 916 294
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade	46 448	46 448
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	125 378	114 930
Värme, momsregistrerade lokaler	5 857	5 857
Värme, ej momsregistrerade lokaler	14 493	14 493
Övriga intäkter	29 539	25 318
Summa	2 369 216	2 364 995

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	145 106	93 278
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	43 939	0
El	11 876	53 708
Värme / Fjärrvärme	276 510	224 664
Vatten & avlopp	79 222	101 309
Avfallshantering	22 402	22 991
Snörenhållning	11 592	15 950
Fastighetsförsäkring	41 462	40 199
Bredband	84 236	84 018
Fastighetsskötsel enligt avtal	249 752	209 198
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 710
Lokalvård enligt avtal	51 377	2 844
Förbrukningsinventarier	19 002	8 679
Fastighetsskatt	25 130	25 130
Administrativ förvaltning enl avtal	49 520	47 476
Administrativ förvaltning utöver avtal	6 048	25 876
Föreningsverksamhet, årsredovisning	6 121	3 516
Administrativa kostnader	10 603	11 569
Övriga kostnader	6 996	10 322
Summa	1 140 894	984 437

Specificering av löpande underhåll

Inköp av material och varor till underhåll/repARATIONER	26 486	11 050
Bostäder	4 688	22 124
Gemensamma utrymme	16 250	2 680
Installationer värme	24 600	0
Installationer ventilation	30 439	57 424
Installationer hissar	41 363	0
Installationer lås och larm	1 280	0
Summa	145 106	93 278

Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymme målning o tapetsering	13 500	0
Installation ventilation	30 439	0
Summa	43 939	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Extern revisor	13 125	12 750
Konsultarvode	7 487	6 250
Underhållsplan	35 375	0
Summa	55 987	19 000

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	44 800	45 000
Sociala avgifter	12 759	12 856
Summa	57 559	57 856

Föreningen har under året ej haft någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivningar på balanserade utgifter	1 276 934	1 276 934
Summa	1 276 934	1 276 934

Föreningen använder en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden avsevärt vad gäller avskrivning. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta fastighetslån	430 933	366 498
Kostnadsränta Skatteverket ej avdragsgill	74	869
Summa	431 007	367 367

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 693 390	127 693 390
Reglering moms Derome Hus AB		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 693 390	127 693 390
Ingående avskrivningar	-1 915 401	-638 467
Årets avskrivningar byggnader	-1 276 934	-1 276 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 192 335	-1 915 401
Utgående redovisat värde	124 501 055	125 777 989
Taxeringsvärden byggnader	53 408 000	53 408 000
Taxeringsvärden mark	21 905 000	21 905 000
Summa	75 313 000	75 313 000

Bokfört värde byggnader	124 501 055	125 777 989
Bokfört värde mark	36 944 610	36 944 610
Summa	161 445 665	162 722 599

Fastighetsbeteckningar: Skonaren 1, Malmö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2012 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Derome Hus AB	0	7 089
Skattekonto	0	53 364
Summa	0	60 453

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	42 797	41 462
Bredband	0	21 053
Kabel-TV	21 159	0
Fortnox	660	0
Summa	64 616	62 515

Not 11 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	275 648	366 097
Handelsbanken, kapitalkonto - avslutat	0	122 346
SBAB, placeringskonto	2 359 047	1 501 464
Summa	2 634 695	1 989 907

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 39788725015	0,34	2017-06-29	0	10 752 250
Stadshypotek 154526	0,65	2018-06-29	10 752 250	0
Nordea 39788725007	1,62	2022-07-01	10 752 250	10 752 250
Nordea 39788724981 amort. 191tkr/år	1,90	2023-07-03	10 513 500	10 656 750
Summa			32 018 000	32 161 250

Kortfristig del av långfristig skuld 191 000 kronor (191 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 31 063 000 kronor (31 206 250 kronor).

Nordea lån 39788725015 är löst via ny kredit hos långgivare Stadshypotek AB.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut		
	32 400 000	32 400 000
	32 400 000	32 400 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	189 731	18 485
Arvode extern revision	15 000	15 000
Räntekostnad	49 217	823
Styrelsearvode	44 800	30 000
Sociala avgifter	14 076	9 726
Summa	312 824	74 034

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna var oförändrade under 2016, däremot hölls en avgiftsfri månad i december. Ingen avgiftshöjning för 2017 är planerad.

Malmö 2018 - -

Mikael Andersson
Ordförande

Christer Nyman

Gert-Ove Ellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Johansson
Revisor
BoRevision AB