

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnbyterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket.

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

Samfälligheter

GA1

Kvarnbygaraget med 88/194-delar. Kvarnbygaraget innehåller totalt 194 p-platser för bilar och 8 platser för MC. Detta innebär att föreningen har 88 st p-platser i denna anläggning (45%).

GA3

Innefattar olika faciliteter inom hela området där Brf Kvarnbyterrassen har 22/100-delar (22%).

GA5

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (22%).

GA6

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (43%).

Styrelsen

Göran Ingelhammar	Ordförande
Robert Dutkiewicz	Vice ordförande
Martina Kreivi	Ledamot
Ingemo Sörlin	Ledamot
Elina Vadasz	Ledamot

Inger Holmberg	Suppleant
Carina Larsson	Suppleant
Hampus Zetterström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Holmberg, Martina Kreivi, Carina Larsson, Ingemo Sörlin, Elina Vadasz och Hampus Zetterström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade revisorer i Göteborg
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade revisorer i Göteborg

Valberedning

Kajsa Johansson	Sammanställande
Maria Wihlborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KVARNBYTERRASSEN 1	2017	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 5 flerbostadshus.

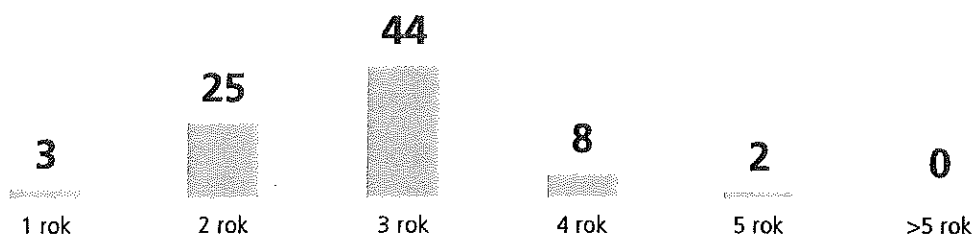
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 026 m², varav 6 933 m² utgör lägenhetsyta och 93 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
LSS Boende	593 m ²	2027-02-28

Gemensamhetsutrymmen

Förråd, trapphus

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

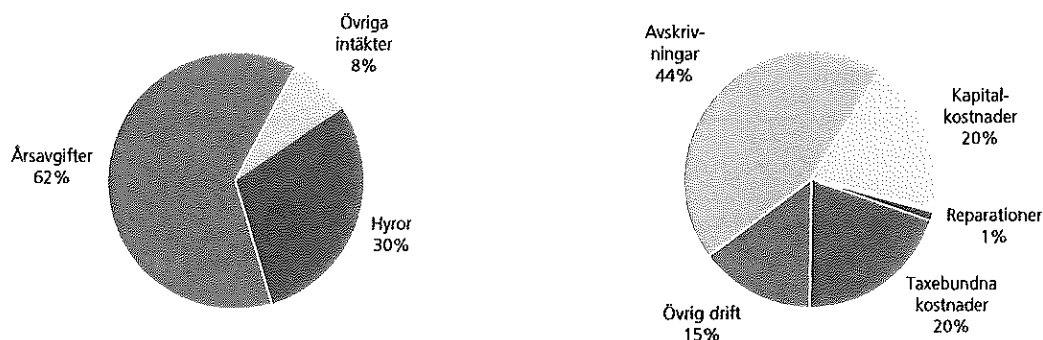
Avtal	Leverantör
LSS-boendet	Mölnbals kommun
Entreprenadkontrakt	Bonava
Köpekontrakt	Bonava
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 640 092	567 813
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 407 105	638 311
Finansiella intäkter	137	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	792 601
Medlemsinsatser	0	189 217 285
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 244 551
	6 407 242	198 019 198
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 892 500	245 647
Finansiella kostnader	1 063 551	83 156
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	85 825 000
Ökning av kortfristiga fordringar	1 406 713	0
Minskning av långfristiga skulder	269 036	104 793 117
Minskning av kortfristiga skulder	6 411 285	0
	11 043 084	190 946 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 004 249	7 640 092
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 635 842	7 072 279

*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 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Kvarnbyterrassen har lämnats över till föreningens medlemmar och styrelsen i september 2017. Avräkningsdatum blev 30 november 2017. Året 2018 är föreningens första kompletta räkenskapsår. Året har präglats av en hel del justeringar i samband med överlämnandet från Bonava.

Styrelsen har under det gångna året sett över avtalen som föreningen har ingått, haft ränteläget under bevakning och förlängt ett lån med rörlig ränta. Styrelsen har tecknat ett elavtal med Mölndal Energi som har bidragit till mindre kostnader för föreningen. Varmvattenförbrukningen har lästs av och alla medlemmar betalar nu avgift enligt den individuella förbrukningen.

Intresset för balkonginglasning är stort. En arbetsgrupp för inglasning av balkonger har startats och de har haft 5 möten under året. Olika entreprenörer har presenterat sina produkter och bygglov har lämnats in till kommunen. Ett informationsmöte är planerat under våren för att komma igång med inglasningen under våren/sommaren 2019.

I slutet av maj bjöds medlemmarna i föreningen in till en liten grillkväll på terrassen och i december blev det glöggmingel i Götiska Huset.

Samfälligheten förvaltas fortfarande av Bonava och HSB som ansvarar för nybyggnationen i området. Byggarbeten och lastbilstrafiken på övre delen av samfälligheten pågick för fullt och var under det gångna året en prövning på medlemmarnas tålamod. Belastningen förväntas vara mindre under 2019 då dessa projekt närmar sig slutfasen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017*
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	52
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 360	231
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 387	17 429
Elkostnad/m ² totalyta	29	2
Värmekostnad/m ² totalyta	51	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	12
Soliditet (%)	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 110	96
Nettoomsättning (tkr)	6 298	477

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 933 m² bostäder och 93 m² lokaler.

*Nyckeltalen för 2017 avser endast december månad då avräkning från Bonava skedde i november 2017.

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	155 227 867	0	0	155 227 867
Upplåtelseavgifter	66 527 133	0	0	66 527 133
Fond för yttre underhåll	352 024	207 990	0	144 034
S:a bundet eget kapital	222 107 024	207 990	0	221 899 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-129 270	-207 990	96 304	-17 584
Årets resultat	1 110 371	1 110 371	-96 304	96 304
S:a fritt eget kapital	981 102	902 381	0	78 720
S:a eget kapital	223 088 126	1 110 371	0	221 977 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 110 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	78 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 990
summa balanserat resultat	981 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	981 101
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017*
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 298 115	477 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 990	161 230
Summa rörelseintäkter		6 407 105	638 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 772 262	-188 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 336	-7 755
Personalkostnader	Not 6	-7 902	-49 672
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 340 820	-213 204
Summa rörelsekostnader		-4 233 320	-458 851
RÖRELSERESULTAT		2 173 785	179 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		137	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 551	-83 156
Summa finansiella poster		-1 063 414	-83 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 110 371	96 304
ÅRETS RESULTAT		1 110 371	96 304

*Resultaträkningen för 2017 avser endast december månad då avräkning från Bonava skedde i november 2017.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	309 507 966	333 611 796
Summa materiella anläggningstillgångar		309 507 966	333 611 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	21 763 010	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 763 010	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 270 976	333 611 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 974 073	4 030 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	566 011	129 138
Summa kortfristiga fordringar		4 540 100	4 160 030
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 609 200
Summa kassa och bank		0	3 609 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 540 100	7 769 230
SUMMA TILLGÅNGAR		335 811 076	341 381 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 755 000	221 755 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	352 024	144 034
Summa bundet eget kapital		222 107 024	221 899 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-129 270	-17 584
Årets resultat		1 110 371	96 304
Summa fritt eget kapital		981 102	78 720
SUMMA EGET KAPITAL		223 088 126	221 977 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	111 581 928	112 052 741
Summa långfristiga skulder		111 581 928	112 052 741
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	269 036	67 259
Leverantörsskulder		172 779	125 830
Övriga skulder		0	2 855 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	699 207	4 302 068
Summa kortfristiga skulder		1 141 022	7 350 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 811 076	341 381 026

h

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	3 988 468	332 372
	Hyror lokaler	1 399 289	113 254
	Hyror parkering	511 500	0
	Bredbandsintäkter	217 920	16 400
	Varmvattenintäkter	161 652	14 679
	Avgift andrahandsuthyrning	19 253	373
	Öresutjämning	33	3
		6 298 115	477 081

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	108 990	161 230
		108 990	161 230

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	236 252	0
	Fastighetsskötsel beställning	-1 089	4 172
	Fastighetsskötsel gård beställning	-8 937	9 750
	Snöröjning/sandning	7 012	0
	Städning entreprenad	-29 200	29 200
	Hissbesiktning	8 836	0
	Gemensamma utrymmen	5 199	0
	Garage	49 897	0
	Gård	3 763	0
	Serviceavtal	55 035	27 834
	Teleport/hissanläggning	19 110	0
	Störningsjour och larm	12 463	4 922
	Brandskydd	6 613	0
		364 953	75 878
	Reparationer		
	Entré/trapphus	-1 289	0
	Lås	11 186	0
	VVS	7 454	0
	Ventilation	4 596	0
	Elinstallationer	-2 225	4 675
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 799	0
	Hiss	27 109	0
	Balkonger/altaner	2 373	0
	Garage/parkering	1	0
	Skador/klotter/skadegörelse	813	0
		58 817	4 675
	Taxebundna kostnader		
	El	205 333	14 859
	Värme	358 478	51 085
	Vatten	273 527	1 277
	Sophämtning/renhållning	213 620	8 493
		1 050 957	75 714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 780	4 621
	Samfällighetsavgift	5 879	9 342
	Kabel-TV	216 876	17 990
		297 535	31 953
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 772 262	188 220

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 226	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 185	0
	Förvaltningsarvode	82 090	7 105
	Administration	3 916	650
	Korttidsinventarier	13 139	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	0
		112 336	7 755

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 012	37 796
	Sociala kostnader	1 890	11 876
		7 902	49 672
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 340 820	213 204
		2 340 820	213 204
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 825 000	248 000 000
	Nyanskaffningar	0	85 825 000
	Omklassificering	-21 763 010	0
	Utgående anskaffningsvärde	312 061 990	333 825 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-213 204	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 340 820	-213 204
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 554 024	-213 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	309 507 966	333 611 796
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	77 980 000	77 980 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	103 814 000	67 600 000
	Taxeringsvärde mark	22 954 000	25 972 000
		126 768 000	93 572 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 862 000	86 862 000
	Lokaler	3 906 000	6 710 000
		126 768 000	93 572 000
Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2014-12-31	2013-12-31
	Mölnåls Övre Samfällighetsförening 719616-02-34, omklassificering	21 763 010	0
		21 763 010	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	935 711	0
	Klientmedel hos SBC	3 004 249	4 030 892
	Fordringar	34 113	0
		3 974 073	4 030 892

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	74 780
	Kabel-TV	0	53 658
	Övriga förutbetalda kostnader	54 511	700
	Parkering	511 500	0
		566 011	129 138

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	144 034	0
	Reservering enligt stadgar	207 990	17 584
	Reservering enligt stämmobeslut	0	126 450
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	352 024	144 034

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,350 %	33 127 340	33 160 500	2021-12-28
	SEB	0,840 %	33 127 336	33 160 500	2019-12-28
	SEB	0,780 %	1 426 500	1 585 000	2019-12-28
	SEB	0,900 %	44 169 788	44 214 000	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		111 850 964	112 120 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-269 036	-67 259	
			111 581 928	112 052 741	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 505 784 kr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och lånen kommer att förlängas med olika löptider.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	112 120 000	112 120 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	75 592
	Sociala avgifter	14 296	23 751
	Ränta	15 168	72 290
	Avgifter och hyror	354 847	667 766
	Kostnad för inteckningar	0	3 414 200
	Övriga upplupna kostnader	0	48 469
	Garage	49 897	0
	Sophämtning	213 620	0
	Samfällighetsavgift	5 879	0
		699 207	4 302 068

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

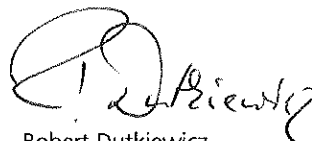
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

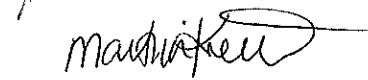
MÖLNDAL den 9/5 - 2019



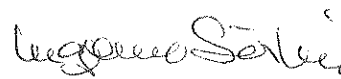
Göran Ingelhammar
Ordförande



Robert Dutkiewicz
Vice ordförande



Martina Kreivi
Ledamot



Ingemo Sörlin
Ledamot



Elina Vadasz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 - 2019



Per Gillmert
Extern revisor