

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piazza Kvillebäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,62 procent. Samfälligheten förvaltar fastighetens sopsug.

Styrelsen

Caroline Andersson	Ledamot
Aldin Hadziselimovic	Ledamot
Inger Holmberg	Ledamot
Jan Larsson	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot

Per Bentley	Suppleant
Fanny Hallgren	Suppleant
Christer Lenoir	Suppleant
Jinnie Svala	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert
Erik Modin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

verksam hos Förenade Revisorer
verksam hos Förenade Revisorer

Valberedning

Max Barnö
Janne Juntunen
Therese Wennsten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-09.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-03. Extra stämma med anledning av att anta nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KVILLEBÄCKEN 2:6	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 2015 - 2017 och består av 4 flerbostadshus.

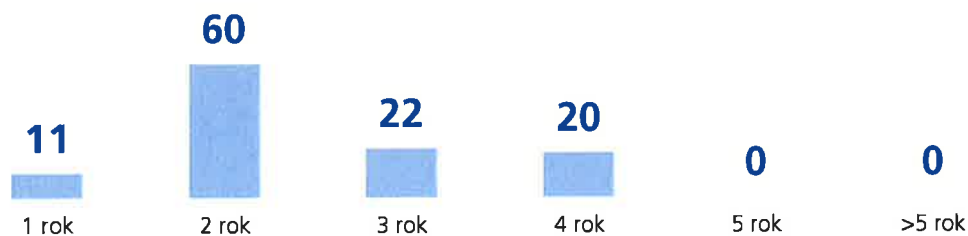
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 691 m², varav 7 377 m² utgör lägenhetsyta och 314 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dahls Bageri AB	80 m ²	2021-04-14
Sannegårdens restaurang HB	94 m ²	2023-08-14

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

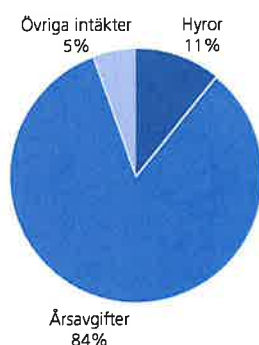
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Finansiär	Handelsbanken
Teknisk förvaltning	GUAB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Service av garageport	ASSA Abloy
Porttelefoner	Aptus Elektronik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 382 667	19 880
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 482 075	0
Finansiella intäkter	54	0
Minskning kortfristiga fordringar	198 721	271 864
Medlemsinsatser	163 430 000	112 730 000
Ökning av långfristiga skulder	3 379 224	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 439 172	281 017
Ersättning från byggaren för yttre fond	154 785	0
	174 084 031	113 282 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	670 265	0
Finansiella kostnader	324 545	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	174 600 000	71 000 000
Minskning av långfristiga skulder	0	38 920 094
	175 594 810	109 920 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 871 888	3 382 667
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 510 779	3 362 787

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelse under året: 30 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Tillkommande medlemmar: 49
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	168	-	-
Hyrer/m ² hyresrättsyta	145	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 303	14 845	20 121
Elkostnad/m ² totalyta	3	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	6	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	-	-
Soliditet (%)	71	54	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 405	-	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 377 m² bostäder och 314 m² lokaler.

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	287 360 000	163 430 000	0	123 930 000
Fond för yttre underhåll	212 468	212 468	0	0
S:a bundet eget kapital	287 572 468	163 642 468	0	123 930 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-57 683	-57 683	0	0
Årets resultat	-262 432	-262 432	0	0
S:a ansamlad förlust	-320 115	-320 115	0	0
S:a eget kapital	287 252 353	163 322 353	0	123 930 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 432
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 683
summa balanserat resultat	-320 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-320 115
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. Eftersom Bonava enligt Entreprenadkontrakt står för föreningens kostnader och intäkter t o m avräkningsdagen 2018-03-31, har föreningen endast kostnader och intäkter under perioden 2018-04-01 - 2018-06-30.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 869	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 206	0
Summa rörelseintäkter		1 482 075	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-593 290	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 934	0
Personalkostnader	Not 6	-44 042	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-749 750	0
Summa rörelsekostnader		-1 420 015	0
RÖRELSERESULTAT		62 059	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 545	0
Summa finansiella poster		-324 491	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 432	0
ÅRETS RESULTAT		-262 432	0

Resultaträkningen för 2017-2018 speglar perioden 2018-04-01 till 2018-06-30.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	403 850 250	230 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		403 850 250	230 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		403 850 250	230 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 176	2 583
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 920 027	3 719 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 090	0
Summa kortfristiga fordringar		2 012 293	3 721 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 012 293	3 721 793
SUMMA TILLGÅNGAR		405 862 543	233 721 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 360 000	123 930 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	212 468	0
Summa bundet eget kapital		287 572 468	123 930 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-57 683	0
Årets resultat		-262 432	0
Summa fritt eget kapital		-320 115	0
SUMMA EGET KAPITAL		287 252 353	123 930 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	109 510 776
Skulder till kreditinstitut	Not 13	112 890 000	0
Summa långfristiga skulder		112 890 000	109 510 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		4 503 581	52 978
Skatteskulder		70 180	0
Övriga skulder		578 088	41 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	568 341	186 586
Summa kortfristiga skulder		5 720 189	281 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 862 543	233 721 793

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	2017-2018
Byggnader	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	963 644	0
Årsavgifter - Kapital	276 120	0
Hyror lokaler momspliktiga	45 437	0
Hyror parkering moms	115 200	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 549	0
Öresutjämning	-82	0
	1 404 869	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Övriga intäkter	77 206	0
	77 206	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 264	0
	Snöröjning/sandning	3 956	0
	Garage	8 064	0
	Gård	2 553	0
	Serviceavtal	40 976	0
	Förbrukningsmateriel	264	0
		152 077	0
	Reparationer		
	Lås	8 126	0
	Elinstallationer	1 893	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 081	0
	Garage/parkering	5 833	0
		16 933	0
	Taxebundna kostnader		
	El	25 449	0
	Värme	49 626	0
	Vatten	25 665	0
		100 740	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 672	0
	Samfällighetsavgift	105 534	0
	Kabel-TV	133 789	0
		305 995	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 545	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	593 290	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	2 757	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Fritids- och trivselkostnader	135	0
	Förvaltningsarvode	27 748	0
	Administration	1 019	0
		32 934	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	33 512	0
	Sociala kostnader	10 530	0
		44 042	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	749 750	0
		749 750	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 000 000	159 000 000
	Nyanskaffningar	174 600 000	71 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	404 600 000	230 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-749 750	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-749 750	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	403 850 250	230 000 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 700 000	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 200 000	12 245 000
	Taxeringsvärde mark	42 334 000	40 341 000
		108 534 000	52 586 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 945 000	51 800 000
	Lokaler	7 589 000	786 000
		108 534 000	52 586 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Klientmedel hos SBC	1 871 888	3 382 667
	Inkasso	3 499	0
	Fordringar	44 640	45 570
	Avräkning byggare	0	290 973
		1 920 027	3 719 210

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsskatt	35 090	0
		35 090	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-06-30	2017-06-30
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	57 683	0
	Ersättning från byggaren	154 785	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	212 468	0

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2018-06-30	2017-06-30
	Beviljad kredit	0	195 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	109 510 776

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-06-30	2018-06-30	2017-06-30	ändringsdag
	Handelsbanken	0,830 %	5 490 000	0	2018-08-07
	Handelsbanken	0,850 %	31 000 000	0	2021-01-30
	Handelsbanken	1,060 %	10 000 000	0	2022-01-30
	Handelsbanken	1,330 %	31 000 000	0	2023-01-30
	Handelsbanken	1,330 %	35 400 000	0	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		112 890 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			112 890 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 890 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	112 890 000	0

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Arvoden	39 156	0
	Sociala avgifter	12 303	0
	Ränta	111 092	0
	Avgifter och hyror	405 790	186 586
		568 341	186 586

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 10 2018



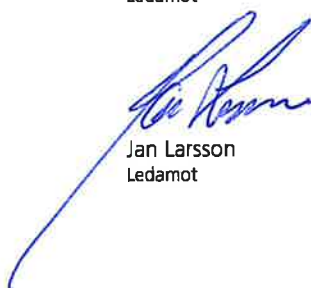
Caroline Andersson
Ledamot



Aldin Hadziselimovic
Ledamot



Inger Holmberg
Ledamot



Jan Larsson
Ledamot



Christer Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 - 2018



Per Gillmert
Extern revisor