

Årsredovisning
för
Brf Kandidaten

769601-8378

Räkenskapsåret

2017

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

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av verksamheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1996-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-07-30.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Harry Carlsson	ledamot, ordförande och kassör
Bert-Åke Samuelsson	ledamot, sekreterare
Kenneth Sundwall	ledamot, v.ordförande
Astrid Josefsson	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Revisorer

Bo Göransson	intern revisor
--------------	----------------

Valberedning

Lisbeth Larsson	sammankallande
Harriet Carlsson	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Senioren 4 i Kungälv Kommun. Fastigheten består av nio byggnader med totalt 14 st bostadsrätter i både friliggande-, par- och radhus samt ett gemensamt soprum. Den sammanlagda bostadsarean utgör 1.178 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Lägenhetsfördelning	storlek	antal
	2 rok	2
	3 rok	6
	4 rok	5
	5 rok	1

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2017.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgör 7 687 kr/småhus, alternativt 0,75% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Årets in- och utbetalningar	2017	2016
Ingående kassasaldo	850 050	734 117
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	876 043	864 906
Finansiella intäkter	0	124
Förändring kortfristiga fordringar	2 290	4 053
Förändring kortfristiga skulder	4 896	1 370
	883 229	870 453
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	507 969	403 843
Räntekostnader/finansiella kostnader	126 243	190 889
Anskaffning anläggningstillgång	96 250	21 190
Amortering av föreningens lån	346 244	138 599
	1 076 706	754 521
Årets kassaförändring	-193 477	115 932
Utgående kassasaldo	656 573	850 050

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet

Under 2017 har följande genomförts:

Rengöring av takpannor

Tätning av nockpannor

Installation av fiberkabel

Asfaltering av parkeringsplatser

Översyn av lekplatsen, byte av b.l.a gungor

Företagslånet på 4.304 tkr har vid samband med omsättning amorteras med 200 tkr

Total underhållskostnad 311.500 kronor

Under 2018 planeras följande:

Företagslånet nu på 4.100 tkr enl avtal med banken amorteras, med ytterligare 100 tkr.

Målningsarbete (takplåt och vindskivor, m.m)

Översyn och byte av panel utvändigt

Rengöring och kontroll av ventilationsanläggningen

Service av pannorna

Total underhållskostnad c:a 175.000 kronor

Medlemsinformation

Samtliga 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 21 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 20.

Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	876	865	912	905
Resultat efter finansiella poster tkr	81	119	89	-258
Soliditet (%)	32,72	31,53	30,63	29,89
Genomsnittlig årsavgift m ² kr	713	738	738	738
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	2,02	2,72	3,16
Lån /m ² bostadsyta kr	7 710	8 004	8 122	8 233
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	7	5	5	4
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	49	42	40	34

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 276 000	1 183 000	323 357	493 381	119 116	4 394 854
Disposition av föregående års resultat:			100 000	19 116	-119 116	0
Årets resultat					81 026	81 026
Belopp vid årets utgång	2 276 000	1 183 000	423 357	512 497	81 026	4 475 880

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	512 498
årets vinst	81 026
	593 524
disponeras så att	
till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	155 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-186 933
i ny räkning överföres	625 457
	593 524

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			
Årsavgifter	1	869 302	864 905
Övriga rörelseintäkter		6 741	0
Summa rörelseintäkter		876 043	864 905
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-360 240	-262 920
Driftskostnader	3	-100 859	-86 309
Förvaltningskostnader	4	-19 733	-36 508
Personalkostnader	5	-27 136	-18 106
Avskrivningar		-160 806	-151 181
Summa rörelsekostnader		-668 774	-555 024
Rörelseresultat		207 269	309 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	124
Räntekostnader		-126 243	-190 889
Summa finansiella poster		-126 243	-190 765
Resultat efter finansiella poster		81 026	119 116
Resultat före skatt		81 026	119 116
Årets resultat		81 026	119 116

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 909 292	13 058 354
Maskiner och inventarier	7	16 952	19 071
Fastighetsinstallationer	8	86 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 012 869	13 077 425
Summa anläggningstillgångar		13 012 869	13 077 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		184	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 458	11 748
Summa kortfristiga fordringar		9 642	11 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		656 573	850 050
Summa omsättningstillgångar		666 215	861 982
SUMMA TILLGÅNGAR		13 679 084	13 939 407

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 276 000	2 276 000
Upplåtelseavgifter		1 183 000	1 183 000
Underhållsfond		423 357	323 357
Summa bundet eget kapital		3 882 357	3 782 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		512 498	493 381
Årets resultat		81 026	119 116
Summa fritt eget kapital		593 524	612 497
Summa eget kapital		4 475 881	4 394 854
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	8 944 422	9 283 075
Summa långfristiga skulder		8 944 422	9 283 075
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	138 401	145 992
Leverantörsskulder		4 956	7 099
Skatteskulder		2 762	1 062
Övriga skulder		3 807	10 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	108 855	96 909
Summa kortfristiga skulder		258 781	261 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 679 084	13 939 407

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	839 526	836 302
Intäkt vatten medlemmar	29 776	28 604
	869 302	864 906

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	91 708	90 008
Fastighetsförsäkring	16 084	14 643
Reparationer fastighet	55 392	78 824
Underhåll fastighet	186 933	73 516
Trädgårdsskötsel	6 030	0
Väghållning och snöröjning	4 093	5 930
	360 240	262 921

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Elnät och förbrukning	8 528	6 383
Vatten och avlopp	57 755	49 135
Avfallshantering	34 026	30 791
Kabel-Tv / bredband	550	0
	100 859	86 309

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	-11 250	11 500
Ekonomisk förvaltning	15 672	14 452
Föreningskostnader	3 940	3 940
Administrativa kostnader	11 371	6 616
	19 733	36 508

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	17 185	16 000
Arvode revisorer	5 600	0
Sociala kostnader	4 351	2 106
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	27 136	18 106

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 142 556	15 142 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 142 556	15 142 556
Ingående avskrivningar	-2 084 202	-1 935 140
Årets avskrivningar	-149 062	-149 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 233 264	-2 084 202
Utgående redovisat värde	12 909 292	13 058 354
Taxeringsvärden byggnader	7 063 000	7 063 000
Taxeringsvärden mark	5 472 000	5 472 000
	12 535 000	12 535 000
Bokfört värde byggnader	11 779 292	11 928 354
Bokfört värde mark	1 130 000	1 130 000
	12 909 292	13 058 354

Not 7 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 065	6 875
Inköp		21 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 065	28 065
Ingående avskrivningar	-8 994	-6 875
Årets avskrivningar	-2 119	-2 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 113	-8 994
Utgående redovisat värde	16 952	19 071

Not 8 Fastighetsinstallationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 211	72 211
Inköp	96 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 461	72 211
Ingående avskrivningar	-72 211	-72 211
Årets avskrivningar	-9 625	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 836	-72 211
Utgående redovisat värde	86 625	0

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,39	2017-12-20	0	4 315 680
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	3 142 128	3 272 692
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	1 840 695	1 840 695
Stadshypotek	1,220	2020-12-30	4 100 000	0
			9 082 823	9 429 067
Kortfristig del av långfristig skuld			138 401	131 623
Amortering åren 2 - 5			553 604	
Amortering efter år 5			8 390 818	

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 326 000	11 326 000
	11 326 000	11 326 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	3 680	2 106
Upplupna räntekostnader	8 379	8 007
Förskottsbetalda avgifter/hyro	86 999	72 721
Upplupen elkostnad	1 086	1 047
Upplupen avfallshantering	3 693	0
Upplupet revisionsarvode	0	11 250
Upplupet förvaltningsarvode	4 189	3 588
Övriga upplupna kostnader	830	295
	108 856	99 014

Kungälv den / 2018

Harry Carlsson
Ordförande

Kenneth Sundwall

Bert-Åke Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Bo Göransson
Revisor