

Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka
Org nr 769626-2836

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Betula är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-27 och nuvarande stadgar 2013-04-24 hos bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:43 i Kungsbacka Kommun vilken förvärvades genom köp av samtliga andelar i Björksavet 2 Ekonomisk förening (769625-3561) och har därefter via en fusion överfört fastigheten till bostadsrättsföreningen 2014-07-02. Fastigheten består av tre flerbostadshus med värdeår 2014 i fastighetstaxeringen. Byggnadernas totalyta är 7 054 kvm fördelade på bostäder med 7 054 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa och ansvarsförsäkring för styrelsen finns. Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	157 287 098 kr
Anskaffningsvärde mark	92 037 902 kr
Taxeringsvärde byggnad	83 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	19 200 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	102 200 000 kr
Lokaler	- kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	43	60	4	1

Lokal	Area
Styrelserum	70 m2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

2017

Under året har vi fortsatt haft stadig kontakt med Tornstaden gällande byggnationen. En läcka upptäcktes av Lars-Henrik Enered samt boende på Mor Brittas väg 5, där läckan fanns. Tornstaden informerades av Lars-Henrik och har sedermera varit där och lagat läckan. Det ska nu vara tätt och orsaken till läckaget var en plåt som inte slöt tätt.

Vi har beställt och fått uppsatt ett vindskydd vid cykelstället.

Lisa har köpt in blomsterarrangemang till varje trappuppgång.

Lars-Henrik har ansvarat för 2-årsbesiktningen. Den genomfördes i september och resultatet blev lyckat. Alla lägenheter är nu genomgångna och kontrollerade och ågärder mot fel är påbörjad.

Vi har köpt in en tjänst från Sustend AB att göra en 30-årig underhållsplan. Den är levererad och vi vet nu vad som kan tänkas behöva göras med våra fastigheter de kommande 30 åren.

Vi har investerat i en tjänst från eGain AB. Tjänsten förutspår väderomslag och ställer om värmen snabbare än tidigare system och på så vis kan vi spara energi. Målet är att spara 200 000 kr på 5 år.

Nya buskar är uppsatta i rabatten vid soprummet Mor Brittas väg.

2018

Under 2018 ska vi bland annat byta leksand, göra en energideklARATION (enligt lag), montera plåtskoningar vägghörn, olja sarg till lekplats, bänkar, bord och trästaket samt säkerhetsbesikta lekplatsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	157
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	157

Under året har 25 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017 <u>Utfall</u>	2018 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	3 087	2 778
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	5 304	5 307
Minskning förutbetalda kostnader	-3	
Summa inbetalningar	5 301	5 307
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-4 589	-4 082
Ökning eller minskning kortfristiga skulder	-21	
Amortering lån	-1 000	
Summa utbetalningar	-5 610	-4 082
Förändring under året	-309	1 225
Utgående balans likvida medel	2 778	4 003

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Tobias Herbertzon	Ordförande
Lars-Henrik Enered	Ledamot
Lucas Börjesson	Ledamot
Rickard Laaneoks	Ledamot
Magnus Inghardt	Ledamot
Lisa Larsson	Ledamot
Sanna Ottosson	Suppleant
Arja Persson	Suppleant

Valberedning

Håkan Berg Sammankallande Styrelsen ska vara Håkan behjälplig

Revisorer

Carl Magnus Kollberg Auktoriserad revisor Moore Stephens KLN AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-02

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Vi ser ingen anledning att höja avgifterna de närmaste åren, förutsatt att ränteläget inte förändras nämnvärt. Dock vill styrelsen påpeka att ökade driftskostnader kan ge eventuell avgiftshöjning och sparsamhet med till exempel varmvatten är att rekommendera.

Skatter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Husjuristerna sköter fortsatt vår ekonomi med bokföring, hantering av hyresavier samt alla betalningar. Sedan 2017-01-01 har Rickard Laaneoks första attest på alla fakturor innan de går till betalning. Därefter slutattesteras dem av Tobias Herbertzon, så båda har god insyn i föreningens ekonomi och tecknar firma i förening.

Under året har föreningens verksamhet och styrelsens arbete löpt på bra och föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Under 2016 gjorde vi ett antal insatser mot att spara pengar på både vatten och el, vilket gett resultat under 2017.

Vi satte ett tak på värmen i trapphuset vilket på sikt borde sänka värmekostnaden.

Dock vill styrelsen påpeka att ökade driftskostnader kan ge eventuell avgiftshöjning och sparsamhet med varmvatten är att rekommendera.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	5 304	5 305
Resultat efter finansiella poster	tkr	-857	-283
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		678	679
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 632	10 788
Elkostnader/kvm totalyta		27	31
Vattenkostnader/kvm totalyta		55	57
Värmekostnad/kvm totalyta		49	47
Soliditet	%	69,0	69,0

Förändring i eget kapital

	Belopp vid <u>årets ingång</u>	Förändring <u>under året</u>	Disposition <u>enl stämman</u>	Belopp vid <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	172 825 000	-	-	172 825 000
Fond för yttre underhåll	<u>573 000</u>	<u>306 600</u>	<u>-</u>	<u>879 600</u>
Summa bundet eget kapital	173 398 000	306 600	0	173 704 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-728 874	-306 600	-282 839	-1 318 313
Årets resultat	<u>-282 839</u>	<u>-605 028</u>	<u>282 839</u>	<u>-605 028</u>
Summa fritt eget kapital	-1 011 713	-911 628	0	-1 923 341
Summa eget kapital	172 386 287	-605 028	0	171 781 259

2017-12-31

2016-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	573 000	266 400
Årets avsättning enligt stadgar	<u>306 600</u>	<u>306 600</u>
Vid årets slut	<u>879 600</u>	<u>573 000</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 011 713
Årets resultat före förändring av yttre fond	-605 028
Årets avsättning till yttre fond	-306 600
Totalt	<u>-1 923 341</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-1 923 341
Totalt	<u>-1 923 341</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 303 949	5 304 472
Övriga rörelseintäkter		161	121
Summa rörelseintäkter		<u>5 304 110</u>	<u>5 304 593</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 175 237	-2 141 517
Underhållskostnader	4	-202 522	-
Övriga externa kostnader		-89 795	-8 145
Personalkostnader	5	-88 314	-110 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 573 720	-1 572 871
Summa rörelsekostnader		<u>-4 129 588</u>	<u>-3 832 748</u>
Rörelseresultat		1 174 522	1 471 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	1
Räntekostnader		-1 779 550	-1 754 685
Summa finansiella poster		<u>-1 779 550</u>	<u>-1 754 684</u>
Resultat efter finansiella poster		-605 028	-282 839
Resultat före skatt		-605 028	-282 839
Årets resultat		<u>-605 028</u>	<u>-282 839</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	244 858 638	246 179 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		244 858 638	246 179 250
Summa anläggningstillgångar		244 858 638	246 179 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2	1 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	252 358	248 038
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		252 360	249 386
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	2 778 383	3 087 052
<i>Summa kassa och bank</i>		2 778 383	3 087 052
Summa omsättningstillgångar		3 030 743	3 336 438
Summa tillgångar		247 889 381	249 515 688

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		172 825 000	172 825 000
Fond för yttre underhåll		879 600	573 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>173 704 600</u>	<u>173 398 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 318 313	-728 874
Årets resultat		-605 028	-282 839
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 923 341</u>	<u>-1 011 713</u>
Summa eget kapital		<u>171 781 259</u>	<u>172 386 287</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	<u>75 000 000</u>	<u>76 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>75 000 000</u>	<u>76 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 045	318 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>879 077</u>	<u>811 205</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 108 122</u>	<u>1 129 401</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>247 889 381</u>	<u>249 515 688</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 781 365	4 780 927
Bredband	364 056	364 320
Hysesintäkter garage/p-platser	158 528	159 225
Summa	<u>5 303 949</u>	<u>5 304 472</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	420 018	406 938
Reparationer	98 334	54 758
El	192 536	219 682
Uppvärmning	344 438	333 658
Vatten	391 312	401 766
Sophämtning	148 814	142 124
Övriga driftskostnader	579 785	582 591
Summa	<u>2 175 237</u>	<u>2 141 517</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll utvändigt	202 522	-
Summa	202 522	0

Not 5 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	67 200	84 188
Sociala kostnader	21 114	26 027
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>88 314</u>	<u>110 215</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 573 720	1 572 871
Summa	1 573 720	1 572 871

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	249 325 000	249 325 000
- Fastighetsförbättring	253 108	-
Utgående anskaffningsvärde	249 578 108	249 325 000
Ingående avskrivningar	-3 145 750	-1 572 879
- Årets avskrivningar	-1 573 720	-1 572 871
Utgående avskrivningar	-4 719 470	-3 145 750
Redovisat värde	244 858 638	246 179 250

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	-	1 346
Summa	2	1 348

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	109 409	198 081
Förutbetalda försäkringspremier	51 955	49 957
Förutbetald Kabel-TV	90 994	-
Summa	252 358	248 038

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	2 205 383	2 902 052
Placeringskonto	573 000	185 000
Summa	<u>2 778 383</u>	<u>3 087 052</u>

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	2,29 %	2018-09-01	27 000 000	-	27 000 000
Stadshypotek	2,64 %	2019-09-01	40 000 000	-	40 000 000
Stadshypotek	0,84 %	2018-01-02	2 000 000	-1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,33 %	2021-12-30	<u>7 000 000</u>	<u>-</u>	<u>7 000 000</u>
			76 000 000	-1 000 000	75 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	438 121	417 193
Löner och sociala avgifter	66 129	43 525
El	24 587	27 960
Värme	33 262	33 027
Sophämtning	5 637	-
Extern revisor	20 000	10 000
Räntekostnader	281 103	279 500
Övriga upplupna kostnader	<u>10 238</u>	<u>-</u>
Summa	879 077	811 205

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>

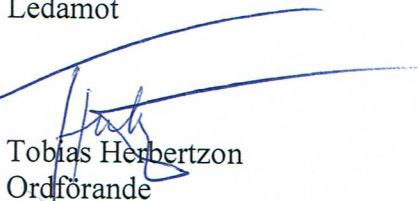
Göteborg ____ - ____ - ____



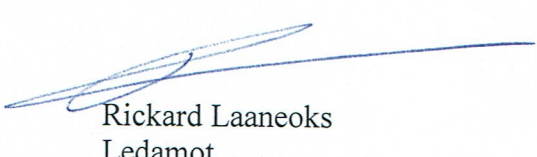
Lars-Henrik Enered
Ledamot



Magnus Inghardt
Ledamot



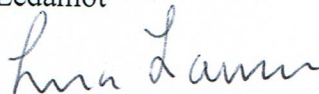
Tobias Herbertzon
Ordförande



Rickard Laaneoks
Ledamot



Lucas Börjesson
Ledamot



Lisa Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor